

# VIAGECAPITAL

Société en Commandite par Actions à capital variable  
au capital minimum de 37 500 euros  
Siège social : 8 rue des 7 Iles - Z.A. de Mané Coet Digo - 56880 PLOEREN  
832 173 934 RCS VANNES

---

## STATUTS MIS A JOUR

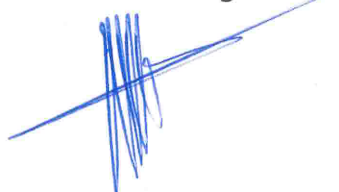
*A la suite de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 3 juin 2026*

Certifiés conformes

La Gérance

La société OPALE GESTION INGENIERIE & INVESTISSEMENT

Monsieur Régis JACQUEMIN

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical and diagonal strokes, positioned below the name 'Monsieur Régis JACQUEMIN'.

## **1. Forme**

Il existe, entre les soussignés, une Société en Commandite par actions régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

La société a été constituée selon acte sous seing privé en date du 11 juillet 2017 à Vannes (56).

Prend la qualité d'associé commandité : la SARL REGIS JACQUEMIN CONSEIL, SARL au capital de 2.000 € dont le siège social est 9 rue de Santenoz à Pluneret (56), RCS de Lorient n°510 453 772, ledit associé étant indéfiniment et solidairement responsable.

Prennent la qualité d'associés commanditaires les souscripteurs d'actions mentionnés sur la liste annexée au certificat du dépositaire des fonds et les futurs souscripteurs ou acquéreurs d'actions.

## **2. Dénomination**

La dénomination sociale est : VIAGECAPITAL.

Sur tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société en Commandite par Actions à capital variable" ou des initiales "S.C.A. à capital variable" et de l'indication du lieu du siège social et du montant du capital social.

## **3. Objet**

La société a pour objet en France et dans tous pays membres de l'Espace Economique Européen :

L'achat puis la revente de tous biens meubles ou immeubles acquis dans le cadre juridique du viager.

La société peut investir dans deux types généraux d'actifs financiers :

- des biens immobiliers acquis en viager,
- des actifs financiers assimilés à de la trésorerie :
  - Compte bancaire
  - OPCVM Monétaire
  - Placement de trésorerie court terme sans risque
  - Autres fonds

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

## **4. Siège**

Le siège social est fixé à : ZA de Mane Coet Digo 8 Rue des 7 Iles 56880 Ploeren.

Il pourra être transféré dans tout autre endroit du même département ou de l'un des départements limitrophes par simple décision de la Société de Gestion qui, dans ce cas, est habilitée à modifier les statuts et en tout autre lieu, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

## 5. Durée

La société a une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution ou prorogation anticipée.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des actionnaires.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion doit provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire des associés commandités et des actionnaires commanditaires, à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé commandité ou tout actionnaire commanditaire peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

## 6. Apports

Lors de la constitution de la Société, il a été fait apport à la Société d'une somme de 71.000 euros, correspondant à 710 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, souscrites en totalité et libérées en numéraire de la totalité, lesdites actions ayant été attribuées à chaque actionnaire commanditaire en proportion de son apport.

La somme de 71.000 euros correspondant à la libération de la totalité des actions souscrites a été déposée sur le compte de la société en formation à la banque Crédit Agricole du Morbihan, laquelle sur présentation de la liste des actionnaires commanditaires a établi le certificat prévu par la loi.

## 7. Capital social

### 7.1 Capital social

Le capital social d'origine a été fixé à la somme de 71.000 euros et divisé en 710 actions ordinaires de 100 euros chacune.

Par décision collective du 31 mai 2023, les associés ont décidé la réduction du capital motivée par des pertes pour le fixer à 3.500.776 € divisé en 51.482 actions de 68 € de valeur nominale chacune.

Par décision collective du 29 juin 2023, les associés ont décidé de diviser par 100 la valeur nominale des actions de la société. Ainsi le nombre d'actions détenues par les associés a été multiplié par 100, chaque action ancienne donnant droit à 100 actions nouvelles. Les associés ont constaté que le capital social de 3.979.224 € était en conséquence divisé en 5.851.800 actions de 0,68 € de valeur nominale chacune.

Par cette même décision collective du 29 juin 2023, les associés ont approuvé et constaté la réalisation définitive de la fusion absorption par la société OPALE BUSINESS 2 des sociétés :

- i) OPALE BUSINESS (ou OB1, Société en commandite par actions à capital variable, dont le siège social est à PLOEREN (56880) – 8 rue de 7 Iles, ZA de Mane Coet Digo, immatriculée au RCS de VANNES sous le n°820 204 691),
- ii) OPALE BUSINESS 3 (ou OB3, Société en commandite par actions à capital variable, dont le siège social est à PLOEREN (56880) – 8 rue de 7 Iles, ZA de Mane Coet Digo, immatriculée au RCS de VANNES sous le n°842 542 399),

- iii) VIAGEVALEUR (Société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est à PLOEREN (56880) – 8 rue de 7 lles, ZA de Mane Coet Digo, immatriculée au RCS de VANNES sous le n°882 848 013), et

ont décidé, en conséquence, d'augmenter son capital de 7.851.587,36 € pour être porté de 3.979.224 euros à 11.830.811,36 euros par voie de création de 5.314.032 actions ordinaires en échange des actions d'OB1, par création de 5.302.780 actions ordinaires en échange des actions d'OB3, et par création de 929.640 actions ordinaires en échange des actions de VIAGEVALEUR d'un montant nominal de 0,68 € chacune.

Par cette même décision collective du 29 juin 2023, les associés ont décidé de réduire le capital social d'un montant de 94.520 euros pour le ramener de 11.830.811,36 euros à 11.736.291,36 euros par annulation de 139.000 actions de la Société reçues par elle au titre de la fusion avec la société OPALE BUSINESS (OB1).

**Il en résulte un capital social de 11.736.291,36 € divisé en 17.259.252 actions de 0,68 € chacune.**

## **7.2 Variabilité du capital**

Le capital est variable : il est susceptible d'accroissement, par des versements faits par les actionnaires commanditaires ou l'admission de nouveaux actionnaires commanditaires et de diminution par la reprise des apports totale ou partielle.

Pour le premier exercice, le capital plancher a été fixé à 37.500 euros.

### **a) Accroissement du capital - Capital autorisé**

La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions à de nouvelles actions dans la double limite d'un capital plafond de cent millions d'euros (100.000.000 €) et des conditions fixées par les présents statuts.

Le montant de ce capital autorisé pourra être modifié selon les règles applicables aux modifications statutaires.

Le capital souscrit représente la fraction du capital autorisé fixé au paragraphe précédent, qui est effectivement souscrit par les actionnaires commanditaires à tout moment de la vie sociale.

Sous ces réserves, il peut être procédé dans les conditions suivantes à toute augmentation de capital social :

1 - Le capital social peut être augmenté par émissions d'actions.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission permettant de déterminer un prix de souscription global identique à la valeur de rachat définie à l'article 7.2 d), Ils sont libérés soit par apport en numéraire, y compris par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission. Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché

à des valeurs mobilières donnant accès au capital, comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

Les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances régies par l'article L. 228-91 du Code de commerce sont autorisées par l'Assemblée générale extraordinaire des associés commandités et des actionnaires commanditaires, conformément aux articles L. 225-129 à L. 225-129-6 du Code de commerce.

2 - En cas d'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réserves ou bénéfices, les actions créées en représentation de l'augmentation de capital seront réparties entre chacune des catégories d'associés, commandités et commanditaires, au prorata de leurs droits dans le capital.

3 - Sous réserve des dispositions légales applicables à l'actionnariat des salariés, dans le cadre de l'article L. 3332-22 du Code du Travail, en cas d'augmentation du capital en numéraire, le capital ancien doit être intégralement libéré.

Les souscriptions reçues au cours d'un trimestre civil feront l'objet d'une déclaration mentionnée dans un état des souscriptions et des versements établi le dernier jour de ce trimestre.

## **b) Diminution du capital**

Le capital social peut être diminué par la reprise des apports effectués par les actionnaires commanditaires qui se retirent de la Société ou en sont exclus dans les conditions fixées aux articles ci-dessous.

Toutefois, le capital souscrit ne peut descendre au-dessous du minimum légal.

Aucune demande de retrait ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de l'inscription de l'actionnaire commanditaire sur le registre de mouvement de titres tenu par la société. En cas de souscriptions (ou d'acquisitions) multiples, le droit de retrait sera le cas échéant limité au nombre d'actions pour lesquelles cette durée est acquise.

Sous cette réserve, tout actionnaire commanditaire, peut se retirer de la société dans les conditions définies ci-après.

Au sens du présent article toute notification ou courrier adressé par quelque personne et à quelque titre que ce soit devra être adressé soit par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique pour les actionnaires qui auront préalablement accepté ce mode de transmission.

### **Demande de retrait :**

La demande de retrait doit être notifiée à la Société de Gestion (« la Notification de Retrait »).

La Société de Gestion tient un registre des demandes de retrait (le « Registre ») dans lequel elle porte, de façon chronologique chaque demande de retrait avec les mentions suivantes :

- La date de réception de la Notification de Retrait,
- L'identité de l'associé retrayant,
- Le nombre d'actions sur lequel porte le retrait,

Sont joints au Registre tous justificatifs des dates de réception.

Le Registre s'impose à tous les associés et crée un droit de priorité en fonction de la date de réception de la Notification de Retrait de la plus ancienne à la plus récente.

Toutes les Notifications de Retrait réceptionnées le même jour par courrier viendront en concurrence proportionnellement aux nombres d'actions faisant l'objet de chaque demande de retrait. Pour les Notifications de Retrait reçues par voie électronique, l'horodatage fera foi.

Le Registre peut être consulté au siège social par tout associé ou communiqué à tout associé qui en fait la demande à la Société de Gestion.

#### **Réponse à une demande de retrait :**

Toute demande de retrait formulée au cours d'un exercice doit recevoir de la part de la Société de Gestion :

- dans les trente jours de la réception de la Notification de Retrait (« Première Réponse ») : une réponse de la Société de Gestion prenant acte de la demande et l'informant, s'il y a lieu de toute demande de retrait antérieure et non satisfaite au jour de sa demande précisant l'ordre de priorité et le nombre d'actions concernées pour chaque demande de retrait antérieure ;
- dans les six mois de la réception de la Notification de Retrait (« Seconde Réponse ») : une réponse comprenant les informations suivantes :
  - Le prix de rachat des actions faisant l'objet du retrait ;
  - La documentation justificative de la fixation du prix de rachat ;
  - Si la société dispose de la trésorerie suffisante, via la poche de liquidité structurelle visée ci-après pour faire droit à cette demande ou, à défaut, si elle entend mettre en œuvre une gestion ordonnée de son passif via les mécanismes d'ajustement dilutif (ADL) ou de plafonnement des rachats (gates) exposés ci-après ;
  - Une copie du présent article 7.2.

A compter de la Seconde Réponse, l'associé retrayant dispose d'un droit de repentir d'un mois maximum (« Délai de Repentir »). A l'issue de ce délai le prix de rachat des actions est considéré comme ferme et définitif et accepté par l'associé retrayant.

En cas de baisse ultérieure du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait en reproduisant littéralement les termes du présent paragraphe. En l'absence de réaction de la part de ces derniers dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

En cas de hausse du prix de rachat, entre la Demande de Retrait et le rachat effectif des titres de l'associé retrayant, le prix de rachat initial sera automatiquement ajusté au dernier prix de rachat actualisé par la Société de Gestion au jour du rachat effectif conformément à la méthodologie décrite à l'article 7.2. d).

## **Gestion ordonnée du passif de la société :**

Conformément à la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 relative aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« AIFMD »), au Règlement délégué (UE) n° 231/2013 complétant ladite directive, ainsi qu'aux orientations et recommandations publiées par l'European Securities and Markets Authority (ESMA) en matière de gestion du risque de liquidité et d'outils de gestion de la liquidité (Liquidity Management Tools - LMT), la Société de Gestion dispose de mécanismes lui permettant d'assurer une gestion ordonnée du passif de la société.

La Société de Gestion peut activer ces mécanismes lorsque des circonstances spécifiques ou exceptionnelles le justifient et que l'intérêt des porteurs ou du public le commande, conformément au règlement général de l'AMF et à sa doctrine relative aux outils de gestion de la liquidité.

### **1. Mécanisme d'ajustement dilutif (ADL) - Principe**

L'ADL consiste en un ajustement du prix de rachat des parts, dont le montant est intégralement acquis au Fonds. Il n'est pas perçu par la Société de Gestion.

Son objectif est de faire supporter aux investisseurs sortants les coûts de liquidité générés par leur rachat, afin de protéger les porteurs restants contre toute dilution.

#### **Organisation de la liquidité du Fonds**

Le Fonds met en œuvre une gestion prudente de sa liquidité reposant notamment sur la constitution d'une poche de liquidité structurelle, alimentée dans les conditions de l'article 20 des statuts.

Cette poche est destinée à couvrir les besoins de rachat dans des conditions normales de marché, sans nécessiter de cession d'actifs.

Elle est calibrée et suivie au regard :

- du profil historique des demandes de rachat ;
- des caractéristiques de liquidité des actifs (délais de cession, profondeur du marché) ;
- des flux financiers du Fonds, notamment les rentes viagères ;
- et des résultats des stress tests de liquidité réalisés par la Société de Gestion.

Dans ce cadre, les rachats exécutés via cette poche de liquidité n'entraînent pas de coûts de transaction supplémentaires pour le Fonds.

#### **Principe d'application de l'ADL**

L'ADL est appliqué uniquement lorsque les rachats génèrent un coût marginal pour le Fonds, notamment lorsqu'ils conduisent :

- à mobiliser des ressources excédant la poche de liquidité ;
- ou à céder un ou plusieurs actifs du portefeuille.

En conséquence :

- en conditions normales de liquidité, lorsque les rachats sont couverts par la poche de liquidité, le taux d'ADL est de 0 % ;
- en situation de tension de liquidité, l'ADL est appliqué afin de compenser les coûts supportés par le Fonds.

### **Caractérisation des situations de tension**

Une situation de tension de liquidité peut notamment être caractérisée par au moins l'une de ces conditions :

- un niveau de trésorerie inférieur à l'équivalent de 12 mois de rentes viagères ;
- un délai de satisfaction des demandes de rachat supérieur à 12 mois ;
- la poche de liquidité statutaire prévue pour les rachats est épuisée.

Ces indicateurs sont suivis de manière régulière par la Société de Gestion et analysés conjointement dans le cadre du dispositif de gestion du risque de liquidité.

### **Niveau de l'ajustement**

Le taux d'ADL est déterminé sur la base d'une estimation des coûts de liquidité supportés par le Fonds, incluant notamment :

- les frais d'agence liés à la cession des biens ;
- les coûts opérationnels associés aux cessions ;
- les coûts liés à la mobilisation ou à la reconstitution de la liquidité.

Dans ce contexte, le taux d'ADL est fixé à 6 % hors taxe (TVA au taux en vigueur en sus) de la valeur de rachat, correspondant à une estimation prudente des coûts effectivement supportés par le Fonds, qu'ils résultent de la cession d'actifs, de la mobilisation de liquidités existantes ou de la mise en place de nouvelles ressources.

Il est en effet précisé que :

- dans les situations où les rachats sont financés par la mobilisation de liquidités issues de la cession d'un actif libéré : les coûts de transaction supportés lors de cette cession de l'ordre de 8% de la valeur vénale libre des biens ne peuvent être compensés par un réinvestissement ultérieur. Dès lors, ces coûts restent économiquement à la charge du Fonds. Dans ce contexte, l'application du taux d'ADL permet d'imputer ces coûts aux investisseurs sortants, qui bénéficient de la mobilisation des liquidités, afin d'éviter que ceux-ci ne soient supportés par les porteurs restants.
- dans les situations où les rachats sont financés par de nouvelles souscriptions : les coûts liés à la collecte et à la mise en place de ces investissements, notamment les frais associés à la souscription également de l'ordre de 7 %, constituent un coût économique pour le Fonds. Dès lors, lorsque ces ressources sont mobilisées pour satisfaire des demandes de rachat, ces coûts bénéficient aux investisseurs sortants sans être compensés pour le Fonds. Dans ce contexte, l'application du taux d'ADL permet d'imputer ces coûts aux investisseurs sortants, afin d'éviter qu'ils ne soient supportés par les porteurs restants.

Ce taux peut être ajusté par la Société de Gestion en fonction des coûts réellement constatés.

## **Gouvernance**

Toute décision relative à l'application ou à la modification du taux d'ADL est :

- formalisée et documentée ;
- prise dans le respect de la politique de gestion du risque de liquidité ;
- et réalisée dans l'intérêt des porteurs, conformément au principe d'équité entre investisseurs.

## **2. Mécanisme de plafonnement des rachats (« gates »)**

### Principe

Le mécanisme de « gates » permet de limiter le montant des rachats pouvant être exécutés afin d'éviter des cessions d'actifs dans des conditions défavorables et de préserver l'intérêt des investisseurs.

### **Conditions d'activation**

Ce mécanisme peut être activé lorsque le montant total des demandes de rachat, nettes de souscriptions, excède 10 % de l'actif net du Fonds sur une période semestrielle, sur la base de la dernière valeur liquidative connue.

Ce seuil a été déterminé au regard :

- de la fréquence de calcul de la valeur liquidative ;
- du profil historique des rachats ;
- et des caractéristiques de liquidité des actifs du Fonds.

### **Modalités d'application**

En cas d'activation :

- les demandes de rachat peuvent être exécutées partiellement, selon un prorata déterminé par la Société de Gestion ;
- la fraction non exécutée est reportée à la période suivante ;
- les ordres sont traités de manière équitable entre les investisseurs, selon leur ordre de réception.

### **Articulation avec l'ADL**

Les deux mécanismes répondent à des objectifs distincts et complémentaires :

- l'ADL vise à compenser les coûts de liquidité en ajustant le prix de rachat ;
- les gates visent à limiter le volume des rachats afin d'éviter des cessions d'actifs sous contrainte.

Ils peuvent être activés indépendamment ou conjointement, en fonction de la nature et de l'intensité des tensions de liquidité observées.

## **Information des investisseurs**

Les investisseurs sont informés, préalablement à l'exécution de leur demande de rachat, de l'application éventuelle de ces mécanismes, dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de vingt-quatre mois, la Société de Gestion en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et pourrait convoquer une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »

### **c) Effets du retrait**

Le retrait d'un associé commanditaire a pour effet la perte de la qualité d'associé, qui intervient à compter du remboursement de la valeur des droits sociaux de l'associé retrayant.

En aucun cas, le retrait d'un ou de plusieurs associés, ne peut avoir pour effet de réduire le capital en dessous du capital plancher, statutaire, tel que fixé à l'article 7 des présents statuts. Dans l'hypothèse où le capital serait réduit à ce montant, les retraits prendraient successivement effet par ordre d'ancienneté et uniquement dans la mesure où des souscriptions nouvelles ou une augmentation de capital permettraient la reprise des apports des actionnaires commanditaires sortants.

L'actionnaire commanditaire qui se retire, a droit à la reprise de ses apports à la valeur de rachat déterminée selon les modalités fixées au paragraphe d) du présent article.

L'actionnaire commanditaire qui se retire, demeure tenu, pendant cinq ans, envers les actionnaires commanditaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son départ.

### **d) Valeur de rachat**

Dans tous les cas, le prix unitaire de rachat de l'action consécutivement au retrait d'un actionnaire commanditaire est déterminé par la Société de Gestion semestriellement :

- En fonction de l'arrêté par la Société de Gestion des comptes annuels de chaque exercice qui devra intervenir au plus tard le 31 mars de chaque année, et sous réserve de leur certification par le commissaire aux comptes ;
- En fonction d'une situation comptable intermédiaire arrêtée au 30 juin précédent, et au plus tard le 30 septembre de chaque année par la Société de Gestion.

La méthodologie retenue pour fixer le prix de rachat figure en Annexe 1 aux présents statuts et fait partie intégrante de ces derniers.

La Société de Gestion communiquera deux fois par an dans les dix (10) jours de sa fixation, la valeur de rachat qui s'imposera à tous les associés retrayant jusqu'à la prochaine valorisation.

Ainsi, chaque valorisation aura une validité de six mois.

La Société de Gestion communiquera à cette fin à tous les associés :

- La valeur de rachat de l'action (qui vaudra également valeur de souscription pour toute nouvelle souscription) ;
- Le rappel de la méthodologie telle que celle-ci figure en annexe des statuts.

## **8. Libération des actions de numéraire**

Les actions souscrites en numéraire à l'occasion d'une augmentation de capital doivent être intégralement libérées lors de la souscription de la valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

## **9. Amortissement et réduction du capital**

La réduction de capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce montant minimum, sauf transformation de la Société en société d'une autre forme.

En cas d'inobservation de ces dispositions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société.

Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Le capital peut être amorti conformément aux dispositions de la Loi, par une décision extraordinaire des associés au moyen des sommes distribuables.

## **10. Forme des actions**

Les actions sont nominatives. Elles font l'objet d'une inscription à un compte par la société au nom de leur titulaire dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi. Les droits attachés aux actions correspondant à une souscription, un rachat ou une cession d'actions ne prennent naissance et ne peuvent être exercés qu'à compter du jour de ladite inscription de l'actionnaire concerné sous la responsabilité du gérant.

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte dans les livres de la société.

Lors de la constitution de la Société, seules des actions ordinaires ont été émises.

Néanmoins, en cours de vie sociale, des actions de préférence, auxquelles seront attachés des avantages particuliers, pourront être émises par Décisions de la Société de Gestion sur délégation de compétence de l'Assemblée générale des associés commandités et des actionnaires commanditaires, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 à L. 225-129-6 sur renvoi de l'article L. 228-12 du Code de commerce.

## **11. Indivisibilité des actions - Démembrement de propriété**

1 - Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

2 - Les copropriétaires indivis d'actions sont représentés aux Assemblées générales par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix de ce mandataire, celui-ci sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal de commerce, statuant en référé à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

3 - Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les Assemblées générales extraordinaires et spéciales. Dans le cas d'une convention particulière régissant les conditions relatives à la répartition des droits pour l'exercice du droit de vote, les actionnaires commanditaires doivent porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute Assemblée générale qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

Toutefois, le nu-proprétaire a le droit de participer à toutes les Assemblées générales.

Le droit de l'actionnaire commanditaire d'obtenir communication de documents sociaux ou de les consulter peut également être exercé par chacun des copropriétaires d'actions indivises, par l'usufruitier et le nu-proprétaire d'actions.

## **12. Cession et transmission des actions**

1 - La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres informatiques tenus à cet effet par le Dépositaire.

La cession des actions s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par ordre de mouvement de compte à compte signé du cédant ou de son mandataire. Le mouvement est mentionné dans les registres.

La transmission des actions, à titre gratuit, ou suite à un décès, s'opère également au moyen d'un ordre de mouvement de compte à compte mentionné sur le registre des mouvements de titres sur justification de la mutation dans les conditions légales.

2 - Les mouvements de titres non libérés des versements exigibles ne sont pas autorisés.

3 - Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant, la cession d'actions à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion. La cession ou le prêt d'une action nécessaire à un membre du Conseil de surveillance, conformément à l'article 25 des statuts pour l'exercice de son mandat est dispensée d'agrément.

A cet effet, le cédant doit notifier à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert (ou la valeur retenue). L'agrément résulte soit d'une notification émanant de la Société de Gestion, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la date de première présentation de la demande.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, la Société de Gestion est tenue, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire commanditaire soit par un tiers, soit par la Société.

Dans tous les cas, le prix d'acquisition est déterminé par référence à la méthodologie visée à l'article 7.2. d).

Les frais et honoraires sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le ou les cessionnaires, la répartition entre ceux-ci s'opérant au prorata des actions acquises.

Si à l'expiration du délai de trois mois ci-dessus prévu, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

4 - Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions à un tiers, même aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement.

5 - En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la cession des droits de souscription est soumise à autorisation de la Société de Gestion dans les conditions prévues par le paragraphe 3 du présent article.

6 - La cession de droit à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émissions et de fusions, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes et doit donner lieu à une demande d'agrément dans les conditions prévues par le paragraphe 3 du présent article.

### **13. Droits et obligations attachés aux actions**

1 - En l'absence d'émission d'actions de préférence, chaque action ordinaire de même catégorie donne droit dans l'actif social, dans le boni de liquidation et dans les bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées générales des actionnaires commanditaires, dans les conditions légales fixées par la loi et les statuts.

En cas d'émission d'actions de préférence en cours de vie sociale, celles-ci conféreront à leurs titulaires des droits définis à l'article 10 ci-dessus, qui seront précisés dans le cadre des décisions de la Société de Gestion appelée à émettre ces actions, sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Société.

Toutes les actions d'une même catégorie sont entièrement assimilables entre elles, à la seule exception de leur date de jouissance.

Tout actionnaire commanditaire a droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

2 - Un actionnaire commanditaire n'est responsable des dettes sociales que jusqu'à concurrence du montant de ses apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut lui imposer une augmentation de ses engagements.

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux résolutions régulièrement prises lors des Assemblées générales et des présents statuts.

3 - Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attributions de titres, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires commanditaires qui possèdent un nombre d'actions inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle de l'obtention du nombre d'actions requis.

#### **14. Exclusion d'actionnaires commanditaires**

1. Exclusion de plein droit. L'exclusion de plein droit intervient en cas de :

- dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire d'un associé commandité ou commanditaire
- perte de la capacité commerciale par un associé commandité.

L'exclusion de plein droit est constatée par la Société de Gestion, après avis du Conseil de Surveillance, qui en informe sans délai l'intéressé et les autres associés.

2. Exclusion pour motifs graves. Tout actionnaire commanditaire, conformément à l'article L.231-6 alinéa 2 du Code de commerce, peut être exclu par décision motivée des actionnaires commanditaires, à la majorité fixée pour la modification des statuts, dans les cas suivants :

- manquement grave ou répété aux obligations découlant des présents statuts ;
- comportement de nature à porter préjudice à la Société et/ou à ses associés ;
- condamnation pénale pour crime ou délit prononcée à l'encontre d'un associé.

L'actionnaire dont l'exclusion est envisagée, est avisé au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, des griefs retenus contre lui, et invité à présenter sa défense devant l'assemblée générale, en personne ou par mandataire. L'actionnaire commanditaire menacé d'exclusion a le droit de participer au vote statuant sur son exclusion, étant précisé que l'assemblée peut procéder à son exclusion tant en sa présence qu'en son absence.

3. L'exclusion d'un associé commanditaire ne peut avoir pour effet d'abaisser le capital social au capital plancher statutaire ainsi qu'il est défini à l'article 7 ci-dessus.

Dans l'hypothèse où le capital serait réduit à ce montant, les exclusions prendraient successivement effet par ordre d'ancienneté et uniquement dans la mesure où des souscriptions nouvelles, ou une augmentation de capital permettraient la reprise des apports des actionnaires commanditaires sortants.

Afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, cet ordre d'ancienneté, la Société de Gestion tiendra un registre chronologique des notifications de retrait et des exclusions.

4. L'exclusion prend effet à la date de l'événement qui la provoque ou à la date de l'assemblée générale qui la prononce.

L'exclusion de plein droit et l'exclusion pour justes motifs entraînent dès le prononcé de la mesure la suspension des droits non pécuniaires attachés à la totalité des actions (associé commanditaire) ou parts (associé commandité) de l'associé exclu.

5. L'actionnaire commanditaire qui est exclu a droit :

- au rachat de ses actions par les acquéreurs désignés par la société lors du prononcé de la décision d'exclusion. En cas de cession, il n'est pas fait application de la clause d'agrément prévue aux présents statuts.

ou, à défaut,

- au remboursement de ses actions.

Le prix de rachat sera déterminé par référence à la formule de l'article 7.2 - d, étant précisé qu'en cas de difficulté dans la détermination du prix il sera fait application de l'article 1843-4 du Code civil.

Le rachat interviendra dans le mois de l'assemblée générale approuvant les comptes annuels de l'exercice au cours duquel l'exclusion est intervenue.

Toutefois, ce rachat pourra être différé jusqu'à ce que l'actionnaire commanditaire sortant ait rempli tous ses engagements en cours à l'égard de la société. L'actionnaire commanditaire qui est exclu, demeure tenu, pendant cinq ans, envers les actionnaires commanditaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son départ.

## **15. Droits et obligations des associés commandités**

Hormis les hypothèses particulières prévues par les présents statuts, l'acquisition de la qualité d'associé commandité résulte, au cours de la vie sociale, d'une décision d'agrément prise par le ou les commandités préexistants et par l'assemblée générale extraordinaire des commanditaires.

Les droits de l'associé commandité dans les bénéfices et le boni de liquidation sont fixés aux présents statuts.

Les droits sociaux de l'associé commandité, résultant de cette qualité, ne peuvent être représentés par des titres négociables.

L'associé commandité ne peut céder tous les droits attachés à sa qualité de commandité ou être autorisé à abandonner cette qualité au profit d'une autre personne susceptible de l'acquérir, qu'avec l'accord unanime (i) de tous les autres associés commandités s'il en existe et (ii) des commanditaires.

## **16. Incapacité, Interdiction, Faillite personnelle, Redressement ou liquidation judiciaire d'un associé commandité**

En cas d'interdiction d'exercer une profession commerciale, de faillite personnelle, de mise en redressement ou en liquidation judiciaire, d'incapacité, frappant un associé commandité, la société est dissoute à moins que les autres associés commandités statuant à l'unanimité n'en décident autrement et que l'Assemblée générale Extraordinaire des actionnaires commanditaires n'approuve cette décision.

En cas de décès, la société est dissoute à moins que les autres associés commandités statuant à l'unanimité n'en décident autrement et que l'Assemblée générale Extraordinaire des actionnaires commanditaires n'approuve cette décision. Si l'associé décédé est le seul associé commandité, il sera procédé conformément à l'article L.222-10 alinéa 2 du Code de commerce.

Dans le cas de continuation de la Société, l'associé en cause perd sa qualité d'associé commandité. Il a droit au remboursement de la valeur des parts attachées à cette qualité, ce remboursement étant à la charge, par parts égales, des autres associés commandités. Le montant de ce remboursement sera fixé d'un commun accord et à défaut, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

### **17. Disparition de la personnalité morale d'un associé commandité**

La dissolution, pour quelque motif que ce soit, d'une personne morale associée commanditée n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Les attributaires des droits de commandité ayant appartenu à la personne morale dissoute sont soumis à l'agrément selon les dispositions indiquées ci-dessous.

Cet agrément résulte d'une décision unanime des associés commandités restants et d'une décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires commanditaires ; il doit intervenir dans les trois (3) mois de la notification à la Société par lettre recommandée de la survenance de la dissolution.

### **18. Perte de la qualité d'associé commandité**

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, de liquidation amiable ou d'absorption d'un associé commandité, celui-ci perdra de plein droit la qualité d'associé commandité, mais restera actionnaire pour les actions lui appartenant.

La perte de la qualité d'associé commandité n'entraîne pas la dissolution de la société.

Toutefois, s'il n'existait qu'un seul associé commandité, il devra être procédé à son remplacement par un nouvel associé commandité ou à la transformation de la société dans le délai prévu à l'article L222-10 du Code de commerce.

### **19. Nomination du Gérant**

Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société de Gestion, agréée par l'AMF.

La société OPALE GESTION INGENIERIE & INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée au capital de 242.000 € dont le siège social est sis ZA de Mane Coet Digo 8 Rue des 7 Iles 56880 Ploeren, immatriculée au RCS de Vannes sous le numéro 918 089 350, agréée comme Société de Gestion de portefeuille par l'AMF, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société (la « Société de Gestion »).

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation par l'assemblée générale extraordinaire, sa démission ou le retrait d'agrément de l'AMF. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une Société de Gestion agréée par l'AMF nommée en assemblée générale convoquée sans délai par le conseil de surveillance.

## **20. Pouvoirs**

La Société de Gestion est investie, dans la limite de son programme d'activité faisant l'objet de son agrément par l'AMF, 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 social et notamment toute acquisition et toute cession de biens immobilier.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où 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 peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

La Société de Gestion pourra au nom de la Société contracter des emprunts bancaires dans la limite d'un maximum fixé à 15% du montant de l'actif net figurant dans la dernière situation semestrielle arrêtée par la Société de Gestion conformément à l'article 7.2. d).

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties dans le cadre de la mise en place de contrats afférents à son activité.

A chaque cession d'un bien immobilier, la Société de Gestion aura l'obligation d'affecter à un compte de placement (fonds de remboursement) dédié exclusivement au remboursement des actions des associés commanditaires retrayants ou exclus, 10 % du prix de cession de tout bien immobilier nets de tous frais.

En outre, à la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion devra doter ce compte de placement d'un montant égal à 0,8 % de la Valeur Occupée de l'ensemble des biens immobiliers détenus par la société telle que celle-ci figure dans les derniers comptes annuels certifiés et approuvés en Assemblée Générale, par application de la méthodologie décrite à l'article 7.2. d).

Cette obligation d'affectation sur un compte de placement dédié cessera lorsque ledit compte sera doté à hauteur de 10 % de la dernière valeur retenue pour la totalité des actions composant le capital social conformément à la méthodologie décrite à l'article 7.2. d).

## **21. Délégations de pouvoirs**

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article et des textes applicables en vigueur.

## **22. Rémunération de la Société de Gestion - Frais, charges et commissions éventuels**

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la Société et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). La Société règle, directement, tous les autres frais sans exception.

### **22.1 Commission de gestion**

La Société de Gestion percevra une commission de gestion annuelle de 2,5 % HT (TVA en sus au taux en vigueur) du montant des encours immobiliers pour leur valeur occupée actualisée telle que celle-ci sera inscrite en annexes des comptes annuels de chaque exercice, dûment certifiés par le commissaire au compte. Au-delà de quinze (15) millions d'euros d'encours, la commission de gestion sera ramenée à 1,5 % HT pour la partie excédent ce seuil.

La Société de Gestion pourra facturer des acomptes périodiques mensuels qui donneront lieu à une régularisation annuelle au plus tard dans les six mois de la clôture de chaque exercice, étant précisé que tout mois entamé est dû.

Il appartiendra à la Société de Gestion de rétrocéder une partie de cette commission à certains intermédiaires financiers habilités à recevoir une telle rétrocession.

Son assiette de calcul est basée sur le montant effectivement souscrit par le nouvel actionnaire.

Elle représente entre 0% et 60 % des frais de gestion.

### **22.2 Commission de souscription de parts**

La commission de souscription est au maximum de 12 % hors taxe, TVA au taux en vigueur en sus.

Il appartiendra à la Société de Gestion de rétrocéder une partie de cette commission :

- aux intermédiaires financiers ; et
- s'il y a lieu, aux tiers qui sont vus confiés l'animation du réseau de distributeurs.

La commission de souscription peut être rétrocédée, pour partie, aux intermédiaires financiers ayant permis l'apport d'un nouvel actionnaire.

Son assiette de calcul est basée sur le montant effectivement souscrit par le nouvel actionnaire.

Elle représente entre 0% et 70% de la commission de souscription.

### **22.3 Commission d'ingénierie sur l'acquisition d'actifs immobiliers**

La Société de Gestion percevra une commission d'ingénierie lors de toute acquisition de biens immobiliers d'un montant de 3,7 % HT (TVA en sus au taux en vigueur) du montant servant d'assiette au calcul des droits (frais notariés).

Cette facture sera établie au jour de la signature de tout compromis ou promesse unilatérale de vente à l'ordre de la société.

La commission d'ingénierie sur l'acquisition d'actifs immobiliers peut être rétrocédée, pour partie, aux experts immobiliers et aux réseaux de recherche de biens hors agences immobilières.

Son assiette de calcul est basée sur le montant de la Valeur Occupée du bien.

Elle représente entre 0% et 35% de la commission d'ingénierie sur l'acquisition d'actifs immobiliers.

### **23. Responsabilité civile de la Société**

La Société de Gestion souscrira un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### **24. Conseil de surveillance**

1 - La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé de trois membres au moins et de cinq membres au plus, choisis parmi les actionnaires commanditaires, personnes physiques ou morales, n'ayant ni la qualité d'associé commandité, ni celle de représentant d'un associé commandité, ni celle de gérant.

2 - En cours de vie sociale, les membres du Conseil de surveillance sont nommés ou leur mandat renouvelé par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires commanditaires. Les associés commandités peuvent à tout moment proposer la nomination d'un ou plusieurs nouveaux membres du Conseil de surveillance, sans pouvoir toutefois participer à leur désignation.

Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de notifier cette décision sans délai à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent pour pourvoir en même temps au remplacement. Il en est de même en cas de décès, démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'au moins une action.

Les membres du Conseil de surveillance qui au jour de leur nomination ou au cours de leur mandat viendraient à cesser d'être actionnaires commanditaires seraient considérés comme démissionnaires d'office, s'ils n'ont pas régularisé leur situation dans un délai maximum de trois mois

### **25. Actions des membres du conseil de surveillance**

Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'au moins une action.

Les membres du Conseil de surveillance qui au jour de leur nomination ou au cours de leur mandat viendraient à cesser d'être actionnaires commanditaires seraient considérés comme démissionnaires d'office, s'ils n'ont pas régularisé leur situation dans un délai maximum de trois mois.

## **26. Durée des fonctions - Limite d'âge - révocation des membres du conseil de surveillance**

1 - Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels du troisième exercice sur lequel ils ont été appelés à se prononcer. Ils sont rééligibles.

2 - Nul ne peut être nommé membre du Conseil de surveillance si, ayant dépassé l'âge de 75 ans révolus, sa nomination a pour effet de faire porter à plus du tiers des membres du conseil, le nombre de ceux ayant dépassé cet âge limite. Si du fait qu'un membre en fonctions vient de dépasser l'âge limite de 75 ans, la proportion du tiers ci-dessus visée est dépassée, le membre du conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire.

3 - Les membres du Conseil de surveillance ne sont révocables par décision de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires commanditaires que pour « juste motif » sur proposition des associés commandités.

## **27. Vacances - Cooptation - Ratification**

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de surveillance, le Conseil peut pourvoir provisoirement à son remplacement dans un délai de 3 mois à compter du jour où se produit la vacance.

Toutefois, si le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur à trois, les membres restants en fonction, où à défaut, la Société de Gestion ou le commissaire aux comptes, doivent convoquer immédiatement l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires commanditaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de surveillance sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification par l'Assemblée générale ordinaire d'une nomination provisoire, les délibérations et actes accomplis antérieurement par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

## **28. Bureau du conseil de surveillance - Délibérations**

1 - Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président.

2 - Le Conseil de surveillance est convoqué par son président, par la Société de Gestion ou par la moitié au moins de ses membres. Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins deux fois par an, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le président du conseil doit convoquer le conseil à une date qui ne peut être postérieure à 15 jours lorsque le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance lui présente une demande motivée en ce sens. Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Hors ce cas, l'ordre du jour est fixé par le Président ou le Gérant et peut n'être fixé qu'au début de la réunion du conseil.

Les convocations sont faites par tous moyens dans un délai de huit jours avant la date prévue pour la réunion. Ce délai peut être réduit avec l'accord unanime du président du Conseil de surveillance et de la Société de Gestion.

3 - Tout membre du Conseil de surveillance peut donner mandat à l'un des membres du conseil de le représenter à une séance du conseil. Chaque membre du conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que d'un seul pouvoir.

4 - Il est tenu un registre de présence qui est émargé par les membres du Conseil de surveillance en entrant en séance.

5 - Le Conseil de surveillance ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Les délibérations du conseil sont adoptées à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Si le conseil est composé de moins de 5 membres et que deux de ses membres seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

6 - Le(s) Gérant(s) assiste(nt) aux réunions du Conseil de surveillance sans voix délibérative.

7 - Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées sur des procès-verbaux établis sur un registre spécial, et signés par le président ou par la majorité des membres du conseil.

## **29. Missions et pouvoirs du conseil de surveillance**

1 - Le Conseil de surveillance est chargé du contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose à cet effet des mêmes pouvoirs que le commissaire aux comptes.

2 - Le Conseil de surveillance présente à l'Assemblée générale ordinaire annuelle un rapport écrit dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes relevées dans les comptes annuels et expose son appréciation sur la conduite des affaires sociales et l'opportunité de la gestion.

Le rapport du Conseil de surveillance est mis à la disposition des actionnaires commanditaires à compter de la convocation de l'Assemblée annuelle.

Le Conseil de surveillance décide des propositions d'affectation des bénéfices de chaque exercice à soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires commanditaires. Il autorise les conventions dans les conditions prévues par la loi.

3 - Le Conseil de surveillance est habilité à convoquer l'Assemblée générale des actionnaires commanditaires et à présenter un rapport aux Assemblées extraordinaires. Le Conseil de surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

### **30. Rémunération**

1 - L'Assemblée générale peut allouer au Conseil de surveillance une rémunération annuelle à titre de jetons de présence, dont le montant est fixé par l'Assemblée générale ordinaire annuelle, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des associés commandités. Le montant est porté aux charges d'exploitation.

2 - Ces jetons de présence sont librement répartis par le Conseil de surveillance entre ses membres.

3 - La rémunération du président est déterminée par le conseil.

4 - Il peut être alloué par le conseil des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des membres dudit Conseil de surveillance. Ces rémunérations exceptionnelles sont fixées par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires commanditaires avec l'accord des associés commandités.

### **31. Conventions réglementées - Conventions établies entre la société, un gérant ou un membre du Conseil de surveillance**

Les conventions visées à l'article L223-10 du Code de commerce doivent être soumises à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance et à la procédure de contrôle prévue par la loi.

### **32. Commissaires aux comptes**

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires désigne un ou plusieurs commissaires aux comptes qui effectuent le contrôle des comptes de la société dans les conditions fixées par la loi.

### **33. Dépositaire**

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la Société, en application des dispositions de l'article L. 214-24-4 et suivants du Code monétaire et financier.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le RG AMF, et les positions adoptées par l'AMF.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-10 du Code monétaire et financier.

### **34. Expert indépendant**

La valeur de rachat de l'action arrêtée semestriellement par la Société de Gestion dans les conditions de l'article 7.2. d) sera fixée en tenant compte des méthodes d'évaluation des immeubles décrites ci-après :

- Pour la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société de Gestion s'engage à procéder à une expertise de l'ensemble des immeubles qui n'auraient pas fait l'objet d'une expertise indépendante dans les 24 derniers mois précédant cette date de clôture ;

- Pour les exercices ultérieurs, chaque immeuble sera expertisé tous les 5 ans, dans la mesure où la Société de Gestion s'engage à procéder annuellement à une expertise de 20% des immeubles qui devra porter prioritairement sur les immeubles ayant fait l'objet de l'expertise la plus ancienne.

Ces expertises seront réalisées par un ou plusieurs experts externes en évaluation indépendants, désigné(s) par la Société de Gestion.

Enfin, pour les biens qui n'auront pas bénéficié d'une mise à jour de leur expertise dans l'année, la Société de Gestion procédera à sa propre évaluation conformément à ses procédures internes.

### **35. Règles générales - Expression de la volonté des commandités et des commanditaires**

1 - Sous réserve d'une exception résultant des dispositions expresses des présents statuts de la Société, les décisions de la Société ne sont opposables aux associés commandités et actionnaires commanditaires, à la Société et aux tiers qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités avec les délibérations adoptées par l'Assemblée générale des actionnaires commanditaires.

Le vote de l'Assemblée générale des actionnaires commanditaires doit être confirmé par une Assemblée spéciale d'actionnaires commanditaires titulaires d'une même catégorie d'actions, le cas échéant.

2 - La concordance de volonté est constatée par un procès-verbal établi par la Société de Gestion, faisant mention expresse de la double consultation.

3 - Les procès-verbaux des décisions des associés commandités et ceux des délibérations des Assemblées générales d'actionnaires commanditaires ainsi que le procès-verbal de concordance établi par la Société de Gestion, sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial, coté et paraphé, des délibérations des commandités et des commanditaires, tenu dans les conditions prévues par la loi.

4 - Les comptes annuels sont obligatoirement approuvés par l'Assemblée générale des associés commandités et par l'Assemblée générale des actionnaires commanditaires, toutes deux réunies dans les six mois de la clôture de l'exercice et au moins une fois par an.

5 - Les autres décisions des associés commandités sont prises en Assemblée ou par voie de consultation écrite à l'initiative de la Société de Gestion ou du Conseil de surveillance ou encore résulter d'un acte sous seing privé ou notarié signé par tous les commandités. Toutefois, la réunion de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée par un associé commandité.

6 - Toutes les décisions des actionnaires commanditaires sont prises en Assemblée.

### **36. Mode de convocation et tenue de l'assemblée des commandités**

1 - L'Assemblée est convoquée quinze jours au moins avant la date de la réunion par tout moyen. La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu mentionné dans la convocation.

2 - La présidence de l'Assemblée est assurée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée désigne le président de séance.

3 - Un associé ne peut être représenté que par un autre associé commandité. Chaque associé ne peut être titulaire que d'un seul pouvoir.

4 - Les délibérations de l'Assemblée font l'objet d'un procès-verbal qui indique la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms ou qualités des associés présents ou représentés, l'ordre du jour, les documents et rapports soumis à la discussion, le résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'Assemblée générale des actionnaires commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par tous les associés présents.

### **37. Consultation écrite de l'assemblée des commandités**

1 - Les consultations écrites des associés commandités sont effectuées par tout moyen, en y joignant les documents et rapports d'informations et le texte des résolutions, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'Assemblée générale des actionnaires commanditaires.

2 - Le vote des associés est exprimé sous chaque résolution par la mention manuscrite « Oui » ou « Non », l'abstention équivalant à un « Non ». Il est fait retour à la Société du texte des résolutions avec indication des votes par tout moyen.

3 - La Société de Gestion établit et signe le procès-verbal rendant compte de la consultation écrite et annexe audit procès-verbal les réponses des associés.

### **38. Majorité requise pour les décisions des commandités**

Les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels, l'affectation et la répartition des résultats aux associés commandités et actionnaires commanditaires, la transformation de la Société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée sont prises à la majorité en nombre des associés commandités.

Toutes les autres décisions requièrent l'unanimité des associés commandités, en particulier celles concernant l'émission d'actions de préférence.

Lorsque la décision porte sur la révocation du Gérant, il n'est pas tenu compte de la voix de l'intéressé s'il est associé.

### **39. Nature des assemblées des actionnaires commanditaires**

Les Assemblées générales ordinaires sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les Assemblées générales extraordinaires sont appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les Assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer notamment sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

#### **40. Convocation – Réunion des assemblées générales**

Les Assemblées générales sont convoquées soit par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de surveillance ou par le commissaire aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs actionnaires commanditaires réunissant au moins le dixième du capital social.

Les Assemblées générales se réunissent au siège social ou en tout autre endroit précisé dans la convocation.

La convocation est faite quinze jours au moins avant la date de l'Assemblée soit par lettre simple soit par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire commanditaire, soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du département du siège social, soit par courriel pour les actionnaires commanditaires l'ayant accepté. En cas de convocation par insertion, chaque actionnaire commanditaire doit être convoqué par lettre simple ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

#### **41. Ordre du jour**

1 - L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

2 - Un ou plusieurs actionnaires commanditaires représentant au moins la quotité du capital social requise et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée des projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toute circonstance, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

#### **42. Admission aux assemblées – Pouvoirs**

1 - Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'inscription de l'actionnaire commanditaire dans les comptes de la Société depuis trente jours au moins avant la date de la réunion. Tout pouvoir de représentation peut être déposé au siège social jusqu'au jour de l'Assemblée générale.

Tout actionnaire commanditaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée.

Tout actionnaire commanditaire peut voter par internet au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir les éléments dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée.

Un actionnaire commanditaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou par un autre actionnaire commanditaire justifiant d'un mandat.

2 - Peuvent également assister aux Assemblées générales, toutes personnes invitées par la Société de Gestion ou par le président du Conseil de surveillance.

#### **43. Tenue de l'assemblée des actionnaires commanditaires - Bureau - Procès-verbaux**

1 - Les Assemblées générales sont présidées par la Société de Gestion.

Si l'Assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil de surveillance, ou à défaut par toute personne qu'elle désigne à la majorité. En cas de convocation par un commissaire aux comptes ou par un mandataire de justice, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

2 - Les deux actionnaires commanditaires détenant le plus grand nombre de voix, présents et acceptants, remplissent les fonctions de scrutateurs. En cas de refus du titulaire du plus grand nombre de voix, la fonction est proposée à celui qui vient après lui dans l'ordre d'importance du nombre de voix et ainsi de suite jusqu'à l'acceptation.

Le bureau constitué désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée.

3 - Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément à la loi. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions fixées par la loi.

#### **44. Quorum - Vote - Nombre de voix**

1 - Les Assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales statuent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi pour les Assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales des sociétés anonymes.

2 - Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, sauf dans les Assemblées spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions légales.

3 - Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

4 - Le vote s'exprime à main levée, ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'Assemblée ou les actionnaires commanditaires. Les actionnaires commanditaires peuvent voter par correspondance ou par internet.

En cas de vote par correspondance ou par internet, il ne sera tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société la veille de la réunion de l'Assemblée à 15 heures au plus tard heure de Paris.

#### **45. Assemblée générale ordinaire**

L'Assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve d'une prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires commanditaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

L'Assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires commanditaires présents ou représentés ou votant par correspondance ou par internet.

#### **46. Assemblée générale extraordinaire**

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme, civile ou commerciale. Elle ne peut toutefois pas augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué. Elle peut également décider de l'émission de nouvelles actions de préférence.

L'Assemblée générale extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires commanditaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle a été initialement convoquée.

L'Assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires commanditaires présents, représentés ou votant par correspondance.

Toutefois la décision d'augmenter le capital par voie de capitalisation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission peut être prise par l'Assemblée générale dans les conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée générale ordinaire.

#### **47. Assemblées spéciales**

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les actionnaires commanditaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Conformément aux termes de l'article L. 225-99 du Code de commerce, les Assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits, A défaut, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Conformément aux termes de l'article L. 225-96 du Code de commerce, les Assemblées Spéciales statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

#### **48. Effets des délibérations**

1 - L'Assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires commanditaires.

2 - Les délibérations des Assemblées prises conformément à la loi et aux dispositions des présents statuts obligent tous les actionnaires commanditaires, y compris les absents, dissidents ou incapables.

3 - Sauf pour l'adoption des projets de résolution relatifs à la nomination et à la révocation des membres du Conseil de surveillance, aucune décision des Assemblées générales n'est valablement prise si elle ne reçoit pas l'accord des associés commandités au plus tard à l'issue de l'Assemblée ayant adopté la décision concernée.

#### **49. Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

#### **50. Comptes sociaux**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle établit les comptes annuels et le rapport de gestion contenant les mentions prévues par la loi.

#### **51. Affectation et répartition des bénéfices**

##### **51.1. Droit des associés commandités et des actionnaires commanditaires**

Les droits des associés commandités et actionnaires commanditaires sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation sont respectivement les suivants :

- au profit de l'associé commandité (au regard de sa responsabilité illimitée et solidaire) : 1,00 %
- au profit des actionnaires commanditaires : 99,00 %

Soit au total : 100,00 %

En cas de pluralité d'associés commandités, les pourcentages fixés ci-dessus seront répartis entre lesdits associés commandités dans une telle proportion qu'ils aviseront.

## **51.2. Affectation des sommes distribuables**

1 - Les Assemblées générales annuelles des associés commandités et des actionnaires commanditaires approuvent les comptes de l'exercice écoulé et constatent l'existence de bénéfices distribuables dans les conditions prévues par la loi.

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est d'abord prélevé en tant que de besoin, le montant nécessaire pour constituer le fonds de réserve légale en application de la loi.

Le cas échéant, la somme requise pour constituer la trésorerie excédentaire en cas de demande de retrait non satisfaite à défaut de trésorerie excédentaire devra également être mise en réserve conformément aux points c) et d) de l'article 7.2.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserves, en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

En l'absence d'émission d'actions de préférence, le solde est réparti entre les propriétaires d'actions ordinaires au prorata du nombre de leurs actions et ce conformément au paragraphe I ci-dessus.

En cas d'émission d'actions de préférence en cours de vie sociale, le solde sera réparti entre les propriétaires d'actions ordinaires et les propriétaires d'actions de préférence, en fonction des droits attachés auxdites actions, tels qu'ils résulteront d'une Assemblée générale extraordinaire de la Société.

2 - Le bénéfice distribuable est réparti entre les actionnaires commanditaires sur décision de l'Assemblée générale, sous réserve de la règle de concordance des décisions des actionnaires commanditaires et commandités.

Les actionnaires commanditaires n'étant tenus des pertes qu'à hauteur maximum de leurs apports, le surplus incombant aux commandités.

3 - Chacune des actions ordinaires émises par la Société jouit des mêmes droits aux bénéfices, aux réserves et au boni de liquidation. Elle a droit au même remboursement du capital qu'elle représente, sauf à supporter les pertes, s'il y a lieu, dans la limite maximum susvisée.

4 - En cas d'émission d'actions de préférence en cours de vie sociale, celles-ci conféreront à leurs titulaires des droits à un dividende prioritaire, dont les modalités résulteront des stipulations adoptées par décision extraordinaire des actionnaires commanditaires de la Société.

Le cas échéant, et pour parvenir aux résultats ci-dessus, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la Société auxquelles ces distributions, amortissements ou répartitions donnent lieu.

### **51.3. Mise en paiement des dividendes**

1 - Sur proposition du Conseil de surveillance, l'Assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire commanditaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement en numéraire ou en actions, dans les conditions prévues par la loi.

2 - Sur proposition du Conseil de surveillance, l'Assemblée générale peut décider le prélèvement sur le solde des bénéfices revenant aux actionnaires commanditaires des sommes qu'elle juge convenable de fixer pour être reportées à nouveau au profit des actionnaires commanditaires ou d'affecter à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux, non productifs d'intérêts, sur lesquels les associés commandités n'ont, en cette qualité, aucun droit à distribution.

Ces fonds de réserve peuvent sur la seule décision de l'Assemblée générale ordinaire être distribués aux actionnaires commanditaires ou affectés à l'amortissement total ou partiel des actions. Les actions intégralement amorties sont remplacées par des actions de jouissance ayant les mêmes droits que les actions anciennes, à l'exception du droit au remboursement du capital. Ces fonds de réserves peuvent également être incorporés au capital.

3 - Les dividendes sont mis en paiement aux époques et lieux désignés par la Société de Gestion dans un délai maximum de neuf mois à compter de la date de clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

### **52. Information des associés**

Au-delà du droit d'information permanent et du droit d'information préalable à une assemblée générale, les associés commanditaires se verront communiquer l'information spécifique suivante :

- la valeur liquidative des actions calculée semestriellement conformément à la méthodologie décrite à l'article 7.2. d) ;
- Une lettre semestrielle (janvier et juillet) portant sur :
  - o L'évolution du marché de l'immobilier et du viager en particulier
  - o Une analyse du portefeuille dans sa globalité
  - o Une note de perspective à moyen et long terme de la Société et du secteur de l'immobilier et du viager.
- Une lettre semestrielle (avril et octobre) portant sur :
  - o Le détail des opérations effectuées sur la Société.

### **53. Label ISR (Investissement Socialement Responsable)**

La Société bénéficie du label ISR (Investissement Socialement Responsable), délivré par un organisme accrédité dans les conditions prévues par le référentiel en vigueur. Ce label est attribué pour une durée déterminée de 3 ans, à l'issue de laquelle il peut faire l'objet d'un renouvellement à l'issue d'un nouvel audit. Il peut également être suspendu ou retiré en cas de non-conformité aux exigences du label.

Par dérogation aux articles 20 et 46 des statuts, la Société de Gestion dispose de tous les pouvoirs pour procéder à la suppression ou à la modification du présent article en fonction de l'évolution de sa situation au regard du label qui lui a été octroyé. »

Elle décide en conséquence de renuméroter les anciens articles 53 et suivants qui deviennent les nouveaux articles 54 et suivants en conséquence.

#### **54. Dissolution - Liquidation**

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs.

Le boni éventuel de liquidation est réparti comme suit :

- à concurrence de 1 % aux associés commandités qui se répartissent cette somme entre eux comme ils l'entendent ; à défaut d'accord, cette répartition s'effectuera par part virile.
- le solde aux actionnaires commanditaires.

Si toutes les actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

#### **55. Contestations**

Toutes contestations relatives aux affaires sociales qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires, les associés commandités, la Société de Gestion et la Société, soit entre les associés commanditaires et/ou les associés commandités eux-mêmes, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

---

## Méthode de calcul du prix de souscription et de la valeur de rachat

La procédure de valorisation des fonds OG2I décrit la façon dont la valeur de souscription et de rachat des parts est calculée pour les fonds OG2I dont l'actif est composé (entre autres) de biens acquis sous le régime du viager.

### 1. Rappel des principes comptables du Viager

Le prix d'acquisition, stipulé dans l'acte authentique, correspond à la valeur vénale du bien immobilier diminuée de la valeur du droit d'usage et d'habitation réservé au crédirentier. Ce prix d'acquisition net est payé pour partie comptant le jour de la signature de l'acte authentique (part dite « bouquet ») et pour le solde, au moyen d'une rente viagère payée au choix des parties selon des échéances préalablement déterminées dans l'acte.

En application des articles 213-5 et 941-16 du Plan comptable général, au jour de signature de l'acte authentique, le bien immobilier est comptabilisé à l'actif du bilan de la société, pour son prix d'acquisition net tel que stipulé dans l'acte, avec en contrepartie, d'une part, la sortie de ressource immédiate ou part dite « bouquet » au compte 512 « Banques », et d'autre part, le solde au compte 1685 « Rentes viagères capitalisées ».

La dette de rente viagère comptabilisée au compte 1685 est débitée au fur et à mesure du paiement de la rente au crédirentier selon les échéances préalablement déterminées dans l'acte authentique.

A chaque clôture, une nouvelle estimation de la dette de rente viagère est réalisée pour tenir compte notamment des variations d'appréciation de l'espérance de vie du crédirentier. Le cas échéant, les comptes de charges exceptionnelles (678) ou de produits exceptionnels (778) seront mouvementés en contrepartie de la dette (1685).

Au décès du crédirentier, deux situations doivent être distinguées selon que l'acte authentique ait ou non prévu que la rente soit réversible en tout ou partie au profit d'un tiers :

- si la rente est réversible en tout ou partie au profit d'un tiers, une nouvelle estimation de la dette de rente viagère est réalisée pour tenir compte notamment des nouvelles conditions définies dans l'acte authentique et, à chaque clôture, des variations d'appréciation de l'espérance de vie du tiers bénéficiaire. Le cas échéant, les comptes de charges exceptionnelles (678) ou de produits exceptionnels (778) seront mouvementés en contrepartie de la dette (1685) ;

- si la rente n'est pas réversible, la dette de rente viagère s'éteint de plein droit ainsi que l'obligation née du droit d'usage et d'habitation réservé au crédirentier. Il convient de solder la dette de rente viagère par un produit exceptionnel (778).

### 2. Etablissement des bilans et comptes de résultat des fonds OG2I

Les fonds OG2I font l'objet de deux arrêtés comptables par an, en juin et en décembre. Ces dates correspondent aux dates de calcul des Valeurs de part des fonds OG2I. Chaque fin d'année fiscale donne lieu à la certification des comptes par le Commissaire aux Comptes des fonds.

**Les bilans et comptes de résultats des fonds sont établis selon les normes comptables en vigueur.**

**Les annexes du bilan comporteront, en plus des informations obligatoires et réglementaires, les informations suivantes :**

- Réévaluation éventuelle de la Valeur Vénale Libre de chaque bien suite à une expertise indépendante ayant eu lieu depuis la dernière VL,
- Revalorisation des OPC à leur dernière Valeur Liquidative à la date d'arrêté des comptes.

### **3. Calcul de la Valeur Occupée et de la Valeur d'Usage au cours du temps après acquisition d'un viager**

#### **Méthode de calcul de la Valeur Occupée**

A l'acquisition d'un viager, la valeur qui apparaît au bilan en « actif circulant » correspond à la Valeur d'Occupation du viager à laquelle s'ajoute le montant des frais de Notaire et des frais d'agence (Valeur Comptable, VC). La Valeur Occupée apparaît obligatoirement dans l'acte notarié.

#### **Méthode de calcul de la Valeur d'Usage :**

La Valeur d'Usage est estimée au moment de l'acquisition en fonction de l'espérance de vie du ou des crédientier(s) et de la Valeur Vénale Libre du bien.

A l'acquisition du viager :  $VU = VVL - VO$

$VO = \text{Bouquet} + \text{Rentes}$

La Valeur d'usage mois par mois se calcule par division de la Valeur d'Usage par l'espérance de vie du crédientier. Si le viager concerne un couple, l'espérance de vie la plus élevée sera utilisée pour réaliser les calculs de la VU.

#### **L'espérance de vie**

A chaque calcul de la valeur de part, l'espérance de vie résiduelle de chaque crédientier est réévaluée.

Cette « nouvelle » espérance de vie aura un impact sur

- La durée de paiement de la rente
- L'évolution de la Valeur Occupée vers la Valeur Vénale Libre

### **4. Calcul de la Valeur de part**

Cette Valeur Liquidative sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

- A partir des comptes annuels ou situation semestrielles, reprise de l'ensemble des éléments comptables
- Actualisation de la valeur du Stock Immobilier (actualisation de la valeur occupée)
- Actualisation des rentes viagères

Méthode :

Immobilisations (le cas échéant)	
<b>=ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>AI</b>
Stock	
(+) Ecart de réévaluation (Actualisation Valeur libre occupée)	
(+) Créances d'exploitation	
(+) Créances diverses	
(+) Disponibilités	
<b>= ACTIF CIRCULANT</b>	<b>AC</b>
Dettes Viagères (Rentes Viagères)	
(+) Ecart de réévaluation de la rente viagère	
(+) Dettes d'exploitation	
(+) Dettes diverses	
<b>=DETTES</b>	<b>D</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>AI+AC-D</b>

L'Ecart de Réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur nette comptable des actifs sociaux (après amortissement le cas échéant) et l'évaluation desdits actifs à leur valeur actuelle au moment du calcul de la Valeur Liquidative.