



## > ÉPARGNE FONCIÈRE

### SCPI de rendement à capital fixe

## Note d'information

	Page
<b>INTRODUCTION</b>	
Renseignements sur les fondateurs	2
Politique d'investissement de la SCPI	2
Capital	2
Responsabilité des associés	2
<b>I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	
Composition du dossier de souscription	3
Modalités de calcul du prix de souscription	3
Modalités de versement du montant des souscriptions	3
Parts sociales	3
Nombre minimum de parts à souscrire	3
Lieu de souscription et de versement	3
Jouissance des parts	3
Rentabilité	3
<b>II - MODALITÉS DE SORTIE</b>	
Dispositions générales relatives aux cessions	3
Registre des transferts	4
Effet de la cession	4
Droits d'enregistrement	4
Délai de versement des fonds	4
Revente des parts	4
Registre des ordres de vente et d'achat	4
Périodicité des prix d'exécution	5
Mode de transmission des ordres	5
Couverture des ordres	6
Blocage du marché des parts	6
<b>III - FRAIS</b>	6
<b>IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	
Régime des Assemblées générales	6
Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	7
Provision pour grosses réparations	7
Conventions particulières	7
Régime fiscal	7
Modalités d'information	9
Rapport annuel	9
Bulletin d'information	9
Modalité du démarchage et de la publicité	9
<b>V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	
La société	9
Administration : Société de gestion nommée	9
Conseil de surveillance	10
Commissaires aux comptes	10
Expert immobilier	10
Information	10
Personne assumant la responsabilité de la note d'information	10

## Statuts

<b>I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE</b>	11
<b>II - CAPITAL SOCIAL - PARTS</b>	11
<b>III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	13
<b>IV - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	15
<b>V - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</b>	15
<b>VI - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - RÉPARTITION DES RÉSULTATS</b>	17
<b>VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION - PARTAGE</b>	18
<b>VIII - CONTESTATIONS - ÉLECTION DE DOMICILE</b>	18

## > NOTE D'INFORMATION

### Introduction

#### 1. Renseignements sur les fondateurs

##### La société Épargne Foncière

La société EPARGNE FONCIERE, initialement dénommée EPARGNE FONCIERE 2, a été constituée le 6 novembre 1968 à l'initiative de la Compagnie de Recherche d'Investissements Immobiliers, désignée sous le sigle CORIM.

L'Assemblée générale extraordinaire de la société EPARGNE FONCIERE 2 en date du 22 juin 1999 a décidé la fusion-absorption des sociétés EPARGNE FONCIERE 1 créée le 14 février 1966, EPARGNE FONCIERE 3 créée le 6 janvier 1971, et IMMOFONDS 1 créée le 8 février 1969.

L'Assemblée générale extraordinaire de la société EPARGNE FONCIERE en date du 14 novembre 2002 a décidé la fusion-absorption des SCPI CIVILE FONCIERE, DYNAFONDS, NEOFONDS et FONCIERE HAUSSMANN.

##### La Société de gestion

La société IMMOFRANCE s'est substituée à la société Compagnie de Recherche d'Investissements Immobiliers – CORIM, au terme d'une fusion-absorption en date du 14 novembre 1988. Elle a pris pour nouvelle dénomination CORIME le 18 mai 1999.

La société CORIME, qui faisait partie du groupe PELLOUX, a intégré au mois de juin 2001 le Groupe UFG, filiale du CREDIT MUTUEL NORD EUROPE qui gère diverses SCPI à vocations multiples.

La société CORIME a été absorbée par la société UFG IMMOBILIER (anciennement dénommée SELECTIGEST) au terme d'une opération de fusion réalisée le 17 juillet 2002. Venant aux droits de la société CORIME par suite de cette fusion-absorption, la société UFG IMMOBILIER est désormais la Société de Gestion de la SCPI EPARGNE FONCIERE.

#### 2. Politique d'investissement de la SCPI

Le patrimoine diversifié de la société EPARGNE FONCIERE est principalement composé de bureaux, locaux commerciaux ou d'activités, tant à Paris qu'en province. Le choix des investissements immobiliers est guidé par la recherche de rendements locatifs élevés sans négliger la qualité de la construction ni la bonne localisation des immeubles.

Ces revenus sont versés en quatre acomptes trimestriels auxquels il peut être ajouté un complément lorsque les résultats le permettent.

Ce patrimoine immobilier locatif représente au 31 décembre 2003, 477 415 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux principalement d'une valeur vénale de 578 004 376 euros, répartie ainsi qu'il suit :

##### RÉPARTITION PAR NATURE D'ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2003 (en valeur vénale)

Bureaux	86,58 %
Locaux commerciaux	7,23 %
Locaux d'activités et entrepôts	4,56 %
Divers	1,63 %

##### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2003

(en valeur vénale)

Paris	42,58 %
Région parisienne	25,09 %
Province	32,33 %

#### 3. Capital

##### 3.1 Capital initial

La société a été constituée avec un capital d'origine, souscrit le 6 novembre 1968, de 8 713 000 francs, soit l'équivalent de 1 328 288,29 euros, divisé en 8 713 parts de 1 000 francs, soit 152,45 euros de valeur nominale chacune.

##### 3.2 Capital social

L'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 1995 a décidé d'adopter le principe de la variabilité du capital.

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2001, le capital social statutaire a été converti en euros à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2001, par conversion de la valeur nominale des parts arrondie à 153 euros en vue de le porter à la somme de 34 153 578 euros, divisé en 223 226 parts de 153 euros de valeur nominale.

Aux termes des résolutions prises par l'assemblée générale extraordinaire du 14 novembre 2002, il a été décidé de mettre fin à la variabilité du capital pour adopter le statut de SCPI à capital fixe et d'augmenter le capital social d'une somme de 111 816 990 euros par émission de 730 830 parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 euros, en vue de rémunérer les apports effectués dans le cadre de la fusion-absorption des SCPI CIVILE FONCIERE, DYNAFONDS, NEOFONDS et FONCIERE HAUSSMANN.

Le capital social s'élève ainsi, depuis le 30 décembre 2002, à la somme de 145 970 568 euros, divisé en 954 056 parts d'une valeur nominale de 153 euros.

##### 3.3 Capital social maximum

Le capital social maximum autorisé par les statuts s'élève à 168 300 000 euros, aux termes d'une résolution prise par l'assemblée générale extraordinaire du 14 novembre 2002.

#### 4. Responsabilité des associés

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée à sa part dans le capital.

## I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur un dossier comprenant :

- la note d'information, visée par l'AMF, complétée le cas échéant par son actualisation,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- les statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

### 2. Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- la valeur comptable,
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année, La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes,
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

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.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

### 3. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

### 4. Parts sociales

#### 4.1 Valeur nominale

La valeur nominale des parts est fixée à 153 €. Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des Associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des Associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

### 4.2 Forme des parts

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de 153 € majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

### 5. Nombre minimum de parts à souscrire

Le nombre minimum de parts à souscrire, pour tout nouvel Associé, est d'une part.

### 6. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la Société de gestion.

### 7. Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois suivant celui de la souscription.

### 8. Rentabilité

La rentabilité des parts de la SCPI EPARGNE FONCIERE au cours des cinq dernières années s'établit de la façon suivante :

	2000	2001	2002	2003	2004
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	446,68***	461,92	475,00	522,50	545,50****
Dividende versé au titre de l'année (en €)	33,54	37,35	39,00	39,00	39,00
Rendement de la part*	7,26 %	8,09 %	8,21 %	7,46 %	7,15 %
Report à nouveau cumulé par part ** (en €)	11,80	13,59	10,80	12,43	non déterminé

\* dividende de l'année rapporté au prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

\*\* report à nouveau après affectation du résultat.

\*\*\* prix résultant de la confrontation du 26/12/02 correspondant à un prix d'exécution (net vendeur) de 468,75 euros.

\*\*\*\* prix résultant de la confrontation du 31/12/03 correspondant à un prix d'exécution (net vendeur) de 489,38 euros.

NB - Suite à l'adoption par la Société du statut de SCPI à capital fixe décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 14 novembre 2002 et à la mise en œuvre de la nouvelle réglementation du marché des parts, le prix de la part correspond au prix d'exécution résultant de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente. Le prix d'exécution de la part de la SCPI EPARGNE FONCIERE, établi au terme de confrontations hebdomadaires, correspondant au prix net vendeur, commission de cession déduite et hors droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.

## II - MODALITÉS DE SORTIE

### 1. Dispositions générales relatives aux cessions

La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion.

Les cessions directes de l'Associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà Associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non Associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société. Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, 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.

### 1.1 Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des Associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'Associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas Associé, être légalisée par maire ou notaire.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 4,80 %).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

### 1.2 Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

### 1.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement représentent actuellement 4,80% du montant de la transaction.

### 1.4 Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'Associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les Associés ;
- pour toute cession réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente : dans un délai de quinze jours maximum après l'exécution de l'ordre.

### 1.5 Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

## 2. Registre des ordres de vente et d'achat

La Société de Gestion a dûment mandaté la Société UFG COURTAGÉ, Société filiale de l'UFG, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout Associé peut adresser à la Société UFG COURTAGÉ, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers.

### Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des marchés Financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder quatre périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée illimitée, sauf annulation ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,25 % hors taxe, tel que stipulé au chapitre - Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra à 93,75 % du prix offert par l'acquéreur, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite

commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres -, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société UFG Courtage les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

#### Modification d'un ordre

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

#### Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des Associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

- **au registre des ordres** : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
  - **au prix d'exécution** : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,
- sont rendues publiques sur le site internet du Groupe UFG ou sur simple appel téléphonique au numéro mis à disposition, savoir le 01 53 62 40 60, où ces informations seront disponibles en permanence.

#### 2.1 Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet, téléphone). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La Société de Gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence hebdomadaire chaque mercredi à 12 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille, le mardi à 12 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30 000 € (couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront, en outre, avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (site internet, téléphone) dans les mêmes délais.

Il est ici précisé que, si la Société de Gestion était empêchée, pour quelque motif que ce soit, de procéder à l'établissement du prix d'exécution au jour et à l'heure fixés (notamment en cas de jour férié, défaillance informatique...), la détermination du prix d'exécution de la période interviendrait dès que possible sans qu'il y ait pour autant modification de la périodicité.

#### Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité :

- les ordres d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé ;
- les ordres de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des Associés.

#### 2.2 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société UFG COURTAGE, société mandatée à cet effet par la Société de Gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux

mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

### 2.3 Couverture des ordres

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra :

- autoriser le prélèvement de ce montant et des droits d'enregistrement, en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement annexé au formulaire,
- ou, à défaut, accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits.

Les fonds, dès leur réception par la société UFG COURTAGE, seront automatiquement virés sur le compte spécifique non rémunéré de la Société de Gestion ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000 €, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) ne soit pas, pour quelque motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

### 2.4 Blocage du marché des parts

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 et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

## III - FRAIS

Les frais incombant aux Associés sont couverts par les rémunérations suivantes :

### 1. Lors des souscriptions

La Société de Gestion perçoit :

- une commission de souscription correspondant à 7,50 % HT (soit 8,97 % TTC au taux actuel de TVA) 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.

### 2. Pour l'administration de la société

- une commission de Gestion correspondant à 10 % hors taxes du montant hors taxes des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la Société, afin d'assurer l'administration de la société, la préparation de l'information des Associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, la dis-

tribution des revenus, la gestion des biens sociaux de la Société (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard etc..., paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles).

## 3. Lors des cessions de parts

- Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 50 euros HT par cessionnaire ou par bénéficiaire, montant qui est indexé chaque année à la date du 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004.
- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par le vendeur à la Société UFG COURTAGE, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

## IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1. Régime des Assemblées Générales

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. À défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- 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,
- par les liquidateurs.

#### Modalités de convocation

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux Associés.

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

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

Avec cette convocation les Associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée Générale Ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

#### Ordre du jour

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.

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

#### **Modalités de décision**

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

Les décisions sont prises à la majorité des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum, il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'assemblée générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou votant pas correspondance.

#### **Consultation écrite**

La Société de Gestion peut consulter les Associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'une Assemblée Générale.

## **2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices**

### **2.1 Dispositions générales**

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

### **2.2 Acomptes trimestriels**

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

## **3. Provision pour grosses réparations**

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 15 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

## **4. Conventions particulières**

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 du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

## **5. Régime fiscal**

En l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

### **5.1 Revenus fonciers**

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils bénéficient d'un abattement forfaitaire, actuellement de 14 %, et d'un certain nombre de déductions.

Les déficits fonciers provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'Associé a l'obligation de détenir ses parts pendant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

En application des dispositions de la loi de finances pour 2004, les revenus fonciers provenant des parts de SCPI, peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

## 5.2 Revenus financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la Société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La possibilité est toutefois offerte aux Associés d'opter pour le prélèvement libératoire.

L'alternative se présente ainsi :

- soit l'Associé déclare lui-même sa quote-part de revenus financiers qu'il a perçue et règle directement l'impôt correspondant,
- soit il charge la Société de procéder au prélèvement forfaitaire au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor.

L'Associé est alors définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant. Le taux de ce prélèvement libératoire forfaitaire est de 27 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 (prélèvements sociaux compris) pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de Gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

## 5.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles sur la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

Les produits perçus sont imposés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières au taux en vigueur de 27 % (prélèvements sociaux compris).

La Société fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration.

En cas de modification de la législation fiscale, les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

## 5.4 Plus-values immobilières

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix de revient de la part.

Cette plus-value, après application d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année et d'un abattement fixe de 1 000,00 €, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux en vigueur de 27 % (prélèvements sociaux compris). L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

Il convient de noter que, par le jeu de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année, toute plus-value est exonérée au bout de 15 ans.

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

Comme dans le cas des cessions de parts, la plus-value brute est réduite :

- de l'abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, qui conduit à l'exonération totale au bout de 15 ans,
- et de l'abattement fixe de 1 000 €.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (au taux de 27 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, prélèvements sociaux compris) sont effectués, lors de la cession de l'immeuble, à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

## 5.5 Contribution Sociale Généralisée

Les articles 127 à 135 de la loi de finances pour 1991 ont instauré une contribution sociale généralisée frappant tant les revenus de placement soumis à prélèvement libératoire que les revenus fonciers.

Le taux de la contribution sociale généralisée est actuellement de 8,20 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

## 5.6 Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

En application de l'ordonnance 96-50 du 24 janvier 1996, les revenus du capital sont assujettis à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S). Instituée à titre temporaire jusqu'au 31 janvier 2009 et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 1996, la C.R.D.S est calculée au taux de 0,50 % sur les produits de placement.

La contribution au remboursement de la dette sociale est retenue en même temps que le prélèvement libératoire par l'établissement payeur.

## 5.7 Contribution Solidarité et Autonomie.

La loi relative à la solidarité pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées a instauré une contribution additionnelle au prélèvement social de 2 %. Son taux est fixé à 0,30 %.

Le taux de l'ensemble des prélèvements sociaux est actuellement de 11 % compte tenu de cette contribution additionnelle et du relèvement de la CSG depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

## 6. Modalités d'information

L'information des Associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le bulletin de souscription, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel et les statuts sont remis au souscripteur.

### 6.1 Rapport annuel

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

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

### 6.2 Bulletin d'information

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

## 7. Modalités du démarchage et de la publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI EPARGNE FONCIERE prévoient cette limitation.

Pour le démarchage, il est fait appel aux Groupes de Crédit Mutuel ainsi qu'aux prescripteurs habituels habilités à démarcher au sens des articles L 341-3 et suivants du Code Monétaire et Financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la Société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. La société

<b>Dénomination sociale :</b>	EPARGNE FONCIERE
<b>Siège social :</b>	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Forme :</b>	Société Civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le décret n°71-524 du 1 <sup>er</sup> juillet 1971 modifié et tous textes subséquents.
<b>Statuts :</b>	Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris.
<b>Objet social :</b>	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
<b>Registre du Commerce :</b>	305 302 689 RCS PARIS
<b>Date d'expiration :</b>	31 décembre 2060, sauf prorogation ou dissolution anticipée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.
<b>Exercice social :</b>	du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
<b>Capital initial :</b>	8 713 000 €, soit l'équivalent de 1 328 288,29 €, divisé en 8 713 parts de 1 000 francs, soit 152,45 euros de valeur nominale chacune.
<b>Capital statutaire :</b>	168 300 000 euros.
<b>Capital social :</b>	145 970 568 euros au 31 décembre 2004.

### 2. Administration : Société de gestion nommée

<b>Dénomination :</b>	UFG Immobilier
<b>Siège social :</b>	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Forme juridique :</b>	Société anonyme
<b>Registre du Commerce et des Sociétés :</b>	399 922 699 RCS PARIS
<b>Objet social :</b>	La Société a pour objet en France et à l'étranger de concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : > la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers, > la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés, > le conseil en investissement et en gestion de patrimoine, > l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées, > la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.
<b>Capital social :</b>	Le capital s'élève à 904 448 euros réparti comme suit : > Union Française de Gestion : 904 352 euros > Crédit Mutuel Nord Europe France, diverses personnes physiques et la Pérennité : 96 euros

**Direction :** Président-Directeur Général :  
André CAMO  
Directeur Général Délégué :  
Jean-Marc COLY

**Administrateurs :** André CAMO  
André CORMIER  
Union Française de Gestion, représentée  
par Jean-Marc COLY, directeur du Pôle  
Actifs - Produits-juridique

**Agrément de la COB  
(devenue AMF) :** N° SG-SCPI 95-13 en date du 9 mars 1995

### 3. Conseil de surveillance

Conformément aux statuts, 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 une durée de six ans. Les membres du Conseil sont rééligibles.

Aux termes d'une résolution prise par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 25 juin 2003 de la SCPI EPARGNE FONCIERE, il a été décidé de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance :

- Mr Jean-Luc BRONSART, retraité de la fonction publique hospitalière, Président du conseil de surveillance
- Mr Jean MOUILLOT, cadre dirigeant de société retraité
- Mr Louis-Gaston PELLOUX, dirigeant de société retraité
- Mr Joanny ALBRECHT, consultant, expert près la Cour d'appel de Versailles
- Mr Daniel DALLEST, ingénieur retraité
- Mr Yves WEISS, dirigeant de société
- Mme Gisèle OSTERBERGER, dirigeant de société
- La SCI GAP INVEST, représentée par Mr André MOUTHON, dirigeant de société
- La société AXA FRANCE VIE, représentée par Mme Anne SCHWARTZ, gérante de portefeuille clients
- Mr René-Jean BERNARD, cadre de direction retraité,
- Mr Paul CHENEL, dirigeant de société retraité,
- Mr Jean-Pierre MARTY, expert comptable - Commissaire aux Comptes,
- Mr Philippe Georges DESCHAMPS, conseiller en gestion de patrimoine,
- Mr Robert FUCHS, expert comptable retraité,
- Mr Jean-Louis ABATUT, professeur d'université,

Leurs mandats expirent à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Pour les nominations des membres du Conseil de surveillance, la Société de Gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procèdera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par mandats impératifs.

Le Conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire annuelle des Associés.

### 4. Commissaires aux comptes

L'Assemblée générale du 20 juin 2001 a désigné pour une durée de six ans en qualité de :

#### Commissaire aux comptes titulaire :

- Monsieur Eric MARTIN, sis à PARIS (75007)  
44, avenue Bosquet

#### Commissaire aux comptes suppléant :

- Madame Martine AVENARD sise à PARIS (75008)  
8, avenue Delcassé

Leurs mandats expirent à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2007 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

### 5. Expert immobilier

La société FEAU ENTREPRISES, 24, rue de Lisbonne - 75008 Paris, a été nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre ans par l'Assemblée générale du 23 juin 1998. Son mandat a été renouvelé pour une durée de quatre années par l'Assemblée générale du 26 juin 2002.

### 6. Information

La personne chargée de l'information est Patrice CRETE  
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS - 01 44 56 10 00

### 7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

La société UFG Immobilier, représentée par André CAMO  
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS - 01 44 56 10 00

#### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°05-08 en date du 8 mars 2005.

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

### 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 du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, 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 Foncière.

#### 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.

Le capital social s'élève à la somme de 145 970 568 euros. Il est divisé en 954 056 parts d'une valeur nominale de 153 euros chacune.

#### 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 168 300 000 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 différée 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 des 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

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 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 créés, 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 le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

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-proprétaire 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

le 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 la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement 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-proprétaires 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<sup>er</sup> 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 SOCIÉTÉ

### 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 est assurée pour une durée illimitée par la société UFG IMMOBILIER, société anonyme dont le siège social est situé à Paris (75008), 173, boulevard Haussmann, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699.

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 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 agréé 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 virement 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 qualités, 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 Foncière 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 du 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 recettes brutes annuelles hors taxes (produits locatifs hors taxes encaissés et 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 1<sup>er</sup> janvier, selon l'indice INSEE 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, payés par l'acquéreur.

#### **e) Versement**

Conformément 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 toute 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 elle 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) la 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 17-II du décret du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié 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 trois 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 coté et paraphé soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le maire de la commune ou un adjoint au maire dans la 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

### Article 21 : Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> 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, arrêtés et présentés aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que les comptes et 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 bénéfices 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 réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts 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, seront 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 FONCIERE, 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<sup>er</sup> janvier 2002.

Cette somme prélevée sera distribuée aux anciens associés de la société CIVILE FONCIERE présents au jour de la réalisation de la fusion-absorption de ladite société par la société EPARGNE FONCIERE 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.

