

PIERRE INVESTISSEMENT I0

Société Civile de Placement Immobilier

2 Rue de la Paix - 75002 Paris

RCS PARIS 877 776 328

STATUTS

I. FORME - OBJET - DÉNOMINATION SIÈGE SOCIAL - DURÉE

ARTICLE 1 : FORME

La société est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier et par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2 : OBJET

La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à rénover.

Pour les besoins de cette gestion elle pourra dans les conditions légales et réglementaires :

- Procéder directement ou en ayant recours à des tiers à des travaux de toute nature dans les immeubles, notamment les opérations afférentes à leur rénovation, leur entretien, leur réparation, leur réhabilitation, leur amélioration ou à leur mise aux normes environnementales ou énergétiques et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction,
- Acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- Céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le Code Monétaire et Financier.
- Contracter des emprunts auprès des établissements de crédit et détenir des dépôts et des liquidités,
- Consentir sur les actifs les garanties nécessaires dans le respect des dispositions du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3 : DÉNOMINATION

La société a pour dénomination : PIERRE INVESTISSEMENT 10.

ARTICLE 4 : SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 2, Rue de la Paix. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion, et partout ailleurs en France par décision collective des associés. Lors d'un transfert décidé par la Société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 : DURÉE

La durée de la société est fixée à quinze (15) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

II. CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés fondateurs et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante mille euros (760 000 euros). Lesdits associés ont versé en sus du nominal une prime d'émission d'un montant

de cent trente-trois mille euros (133 000 euros). Le capital social est divisé en neuf cent cinquante (950) parts nominatives d'une valeur nominale de huit cents euros (800 euros) qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante :

| Associés | Parts | Capital | Capitalisation |
|-------------------------------|-------|-----------|----------------|
| Anne-Laure Zimban | 425 | 340 000 € | 399 500 € |
| Béatrice Pensa-Fouchet | 20 | 16 000 € | 18 800 € |
| Pascale Thierry | 40 | 32 000 € | 37 600 € |
| Ségolène Lacroix | 28 | 22 400 € | 26 320 € |
| Josette Devoulon | 20 | 16 000 € | 18 800 € |
| Bernard Debethune | 20 | 16 000 € | 18 800 € |
| Françoise Duroyaume | 34 | 27 200 € | 31 960 € |
| Thierry du Plessis d'Argentré | 20 | 16 000 € | 18 800 € |
| Jean-Claude Garabetian | 20 | 16 000 € | 18 800 € |
| Richard Goudet | 20 | 16 000 € | 18 800 € |
| Caroline Germond | 20 | 16 000 € | 18 800 € |
| Bénédicte Georges | 21 | 16 800 € | 19 740 € |
| Lionel Georges | 27 | 21 600 € | 25 380 € |
| Laurent Sauvage | 159 | 127 200 € | 149 460 € |
| Christian Cerezo | 20 | 16 000 € | 18 800 € |
| Valéry Gheleyens | 20 | 16 000 € | 18 800 € |
| Céline Jaimet | 36 | 28 800 € | 33 840 € |
| | 950 | 760 000 € | 893 000 € |

Les parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'AMF conformément à l'article L.214-86 du Code monétaire et financier.

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statuaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à vingt-huit millions d'euros (28 000 000 euros). Le montant du capital social statuaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 7 : AUGMENTATION DE CAPITAL

Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de gestion de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire, à 28 000 000 d'euros sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la Société de gestion pour :

- Procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera, à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription,
- Clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation,
- Arrêter, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période si ce montant est égal aux trois quarts du montant initialement prévu,
- Fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que le cas échéant, le montant de droit d'entrée,
- Arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles,

- Constater les augmentations de capital au nom de la société et effectuer toutes les formalités corrélatives notamment auprès des services du greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

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

ARTICLE 8 : SOUSCRIPTION - LIBERATION DES PARTS

La Société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de 5 parts et pour un maximum de 670 parts. Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire un nombre de parts inférieur au minimum. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription. La prime d'émission demandée aux souscripteurs en sus du nominal est destinée notamment à :

- Amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital ;
- Préserver les droits des associés anciens par son évolution.

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

Dans le cadre de l'augmentation du capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

ARTICLE 9 : REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de gestion une déclaration de perte.

ARTICLE 10 : CESSIION DES PARTS SOCIALES

a) Agrément du cessionnaire

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entres époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la Société de gestion.

Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire, la Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande.

b) Refus d'agrément

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, 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 ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, 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.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de gestion. Lors de toute cession ou de retrait, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la Société de gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

c) Nantissement des parts – Vente forcée – Faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de gestion un mois avant la vente.

ARTICLE 11 : TRANSMISSION DES PARTS

a) Cession entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

b) Cession entre vifs dans le cadre de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier

Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de gestion pour la totalité ou pour une 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 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 à la réglementation en vigueur. Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

c) 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.

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les six mois du décès par la production d'un certificat de notoriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de gestion.

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.

ARTICLE 12 : DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date. En cas de succession, la date d'entrée en jouissance et le 1^{er} jour du trimestre au cours duquel la transmission a été retranscrite sur le registre des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les indivisaires 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, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

ARTICLE 13 : RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et 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 de la société.

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

ARTICLE 14 : RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

II. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIÉS

ARTICLE 15 : NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est administrée par une Société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers, dénommée dans les présentes "la Société de gestion".

La société Inter Gestion, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 euros), dont le siège social est à PARIS 2°, 2 rue de la Paix, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de gestion statutaire de la société. La société Inter Gestion est une Société de gestion de portefeuille qui a reçu l'agrément n° 12000008 délivré par l'Autorité des marchés financiers le 29 février 2012.

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 par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par la Société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

ARTICLE 16 : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans les limites de l'objet social, et des pouvoirs

expressément attribués par la loi et les statuts aux autres organes de la société, notamment aux assemblées générales. Elle a, notamment, à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

a) Administration et gestion de la SCPI

- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 des statuts ;
- Elle agréé le nantissement des parts sociales ;
- Elle accepte tous baux, conventions d'occupation, cessions de baux et avenants aux dits baux ;
- 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 quels qu'ils soient ;
- Elle nomme et révoque tous employés de la société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
- 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 dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres ;
- Tous comptes courants postaux.
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse, et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes ;
- Elle fait et reçoit toute 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, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc.. ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'il avise, et consent toute délégation ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera ;
- Elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit ;
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société.
- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur 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, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

b) Administration du patrimoine immobilier de la SCPI

- 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 engage et représente la société dans les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou ASL (Association Syndicale Libre) ou tout organisme ou administration ;

- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle confie par mandat la gestion des biens de la société à toute personne qualifiée (gérant d'immeuble, administrateurs de biens) de son choix ;
- Elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la société ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, 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 peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions fixées par l'article L.214-101 du Code monétaire et financier ;
- Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer, tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés. Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum ou sous la forme d'un ratio qui sera fixé en assemblée générale.

Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

La Société de Gestion ne contracte en cette qualité, en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

ARTICLE 17 : DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

La Société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ARTICLE 18 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion prend à sa charge les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la société et à la gestion des immeubles, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices, hors frais d'envoi (note d'information, statuts, bulletin de souscription).

Tous les autres frais, sans exception, sont pris en charge par la société qui, notamment, règle directement :

- Le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des intermédiaires, de conseil ;
- Les honoraires des gérants d'immeubles, administrateurs de biens, syndics de copropriété, en ce compris les honoraires de location et de relocation ;
- Le montant des travaux d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, les frais de gestion technique, les honoraires d'architecte et de bureau d'études, les frais d'expertise, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les visites patrimoniales (notamment afin d'estimer les provisions pour gros entretien) ;
- Les assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité et de manière générale toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- Les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital ;
- Les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- Les frais de publicité, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés (bulletins d'information, rapport annuel) ;
- Les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, et le cas échéant la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- Les honoraires d'expertise et de révision comptable ;
- Les honoraires des commissaires aux comptes ;
- Les frais d'expertise et de contentieux y compris les contentieux locatifs ;
- Les frais bancaires et ceux de la garantie bancaire ;
- Les frais de mission du dépositaire ;
- Les frais d'expertise immobilière.

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 12% TTI du prix de souscription des parts (prime d'émission incluse) est versée par la SCPI à la Société de gestion. Cette commission couvre :
 - o Les frais de collecte exposés en vue de l'offre des parts de la SCPI au public à hauteur de 9,60% TTI ;
 - o Les frais de recherche foncière à hauteur de 2,40% TTI.
- Une commission de gestion égale à 12% TTI des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. La commission est réglée trimestriellement ;
- Une commission d'acquisition des actifs de 3% TTI du prix d'acquisition des actifs ;
- Une commission de cession des actifs de 5% TTI du prix de cession des actifs. Cette commission est confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction ;
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux afférents à la maintenance et à la restauration du patrimoine de la SCPI postérieurement à la livraison des immeubles ou des ouvrages prévus lors de l'acquisition des immeubles de 4,25% TTI du montant des travaux réalisés. Cette commission est réglée au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;
- Une commission de cession de parts liquidée de la manière suivante :

- Si la cession de parts est réalisée de gré à gré, la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 200 euros TTI, à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droits ;
- Si la cession est réalisée par l'intermédiaire de la Société de gestion (par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier), la Société de gestion perçoit une commission de 3,5% TTI du montant revenant au cédant. Cette commission de cession de parts est à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de leurs ayants droits.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 19 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

19.1 : Missions du conseil de surveillance

Un conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de gestion. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le conseil de surveillance ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la société de gestion.

19.2 : Nomination du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du conseil de surveillance la Société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats

en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7).

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au conseil de surveillance. Les nominations effectuées à titre provisoire par le conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

19.3 : Délibérations du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance nomme un Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.

Le conseil de surveillance se réunit lorsque l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an à l'initiative soit de son Président ou de la majorité de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions convoquées par la Société de gestion ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

En cas d'absence du Président, le conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par la Société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le conseil.

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou par le mandataire d'un membre dûment représenté.

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du conseil. Un membre du conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du conseil.

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

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés, soit par le Président ou par deux membres du conseil soit par la Société de gestion.

19.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la Société de gestion.

La somme allouée est répartie par la société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions.

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués et présents.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

19.5 : Règlement du conseil de surveillance

Un règlement approuvé par l'assemblée générale des associés précise les conditions de la désignation et de la révocation des membres du conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement.

ARTICLE 20 : EXPERT IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Assemblée générale ordinaire des associés pour 5 ans, conformément à l'article R 214-157-I du Code monétaire et financier. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de Gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

ARTICLE 21 : COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un commissaire aux comptes qui exerce sa mission dans les conditions prévues par la loi.

Il certifie notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veille au respect de l'égalité entre les associés. Il est convoqué à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales. Son mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination. Il est toujours rééligible.

Ses honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

A été nommé :

- GBA AUDIT & FINANCE représenté par Xavier LECARON, inscrit à la chambre régionale de Paris
- 10 Rue du docteur Finlay d'Antin 75015 Paris

ARTICLE 22 : DÉPOSITAIRE

Conformément à l'article L.214-24-4 du Code monétaire et financier, la Société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné pour une durée indéterminée. L'assemblée générale ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion. Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litiges avec la Société de Gestion, il informe l'Autorité des marchés financiers.

III. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 23 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les mineurs ou les majeurs protégés.

Les assemblées sont qualifiées "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, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix de souscription des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues.

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

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. Elles peuvent être également convoquées :

- Par le Commissaire aux comptes ;
- Par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Par le ou les liquidateurs,
- Par le conseil de surveillance en cas de défaillance de la Société de gestion et afin de pourvoir à son remplacement.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par voie électronique. Les associés transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par la Société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion.

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

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

ARTICLE 24 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du Commissaire aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, le Commissaire aux comptes, l'expert externe en évaluation immobilière ainsi que le dépositaire. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du Commissaire aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par

voie électronique et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par voie électronique. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

ARTICLE 25 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel à l'offre au public.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- Fixer les conditions des augmentations de capital ;
- Constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par voie électronique et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par voie électronique. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 26 : CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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. Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé par courrier électronique ou à défaut par lettre simple le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître leur vote.

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

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.

La Société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

ARTICLE 27 : COMMUNICATION DE DOCUMENTS

La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation par voie électronique aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation par voie électronique est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment les rapports de la Société de gestion, du conseil de Surveillance, du Commissaire aux comptes ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

IV. INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ARTICLE 28 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre. Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2019.

ARTICLE 29 : ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

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

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices », et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations d'immeubles.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'assemblée générale des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

ARTICLE 30 : AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au terme de l'exercice et est versé sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, dans le mois durant ladite assemblée générale.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 13 des statuts.

V. DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 31 : DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion convoquera dans les trois ans avant l'échéance une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. À défaut tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au président du Tribunal de grande instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 32 : LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

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

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 6% TTI du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

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

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

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

VI. CONTESTATIONS

ARTICLE 33 : CONTESTATIONS

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

ARTICLE 34 : ÉLECTION DE DOMICILE

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