

ARTICLE 1 – FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, faisant offre publique à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 à L.214.120 et les articles R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier (CMF), les articles L. 231-1 à L.231-8 du Code de Commerce et le décret N° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RGAMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, spécialisé dans le tertiaire, situé en France et dans les grandes métropoles de l'Union Européenne. Pour les besoins de sa gestion, la société peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Il pourra être constitué un fonds de remboursement voté par l'Assemblée Générale des Associés. Les sommes qui y seraient allouées proviendraient alors du produit de cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination :

SCPI VENDÔME REGIONS

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots "Société Civile" et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 113 boulevard Haussmann, 75 008 Paris.

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

ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années.

Cette durée pourra être prorogée, ou la Société dissoute par anticipation, à toute époque, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

6.1. Capital social initial

Le capital social initial est fixé à 791 500 euros, divisé en 1 583 parts sociales (dénommées indifféremment « parts ») de 500 euros de nominal chacune, entièrement libérées et attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

- 1. La société AAAZ 80 parts
- 2. La société ACCAMAS 40 parts
- 3. Monsieur Stephen BAZIRE 5 parts
- 4. Monsieur Vincent BOUDRIOT5 parts
- 5. Monsieur Thomas BOURGEON 20 parts
- 6. Madame Françoise BOUVIER 10 parts
- 7. Monsieur et Madame BRAVETTI60 parts
- 8. Madame Céline CHAUDERON 12 parts
- 9. Monsieur et Madame COUDERC 200 parts
- 10. Monsieur Louis D'AREXY 10 parts
- 11. Madame Cyrielle DELCOURT-MAROIS 30 parts
- 12. Monsieur Félix DE LIEGE 80 parts

13. Monsieur Thibault FEUILLET	10 parts
14. La société FINANCIERE HELLBOU	5 parts
15. La société GAIA INVEST	6 parts
16. Monsieur Benoît GALY	40 parts
17. Monsieur Théo GESBERT	5 parts
18. Monsieur Julien GRAILHES	5 parts
19. La société GVJ	5 parts
20. Monsieur Faïz HEBBADJ	5 parts
21. Madame A.-C. HELLMANN	6 parts
22. Monsieur François HELLMANN	20 parts
23. Monsieur Jean-Philippe HELLMANN	10 parts
24. La société JDRE	6 parts
25. La société LAMANN	10 parts
26. Monsieur Roger LAMBERT	150 parts
27. Madame Patricia LAPARRE	5 parts
28. Monsieur Alexis LEBAILLY	5 parts
29. La société LES PIERRES ROUGES	20 parts
30. Monsieur Antonin MARCUS	5 parts
31. Monsieur Victor MASSIAS	5 parts
32. La société MIF INVESTISSEMENTS	20 parts
33. La société OJREL	20 parts
34. La société OXYMORE	30 parts
35. Monsieur Wai Loung PATHAMMAVONG	5 parts
36. Monsieur Gauthier REYNAUD	10 parts
37. Madame Kattia ROBINET.....	8 parts
38. La société SAINT GENGOULT.....	400 parts
39. La société SALOME	20 parts
40. Monsieur Shaun SELLAM	5 parts
41. M. J. THIOLLIER et Mme V. BAUDIER	30 parts
42. Monsieur Henri TIESSEN	60 parts
43. La société VCP PARTICIPATIONS.....	50 parts
44. Monsieur C.-E. WALCKENAER	30 parts
45. La société ZELHAN	20 parts

Soit un total de : 1 583 parts sociales

Le montant du capital minimum est de 760 000 euros, selon la loi en vigueur actuellement.

6.2. Capital social statutaire

Le montant du capital plafond est de cent millions d'euros (100 000 000€).

Le capital social statutaire est le plafond ou le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues. Ce montant pourra, à tout moment, être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Ainsi, toute modification du montant du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.

6.3. Capital social effectif

Le capital social effectif consiste en la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés.

ARTICLE 7 – VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

Dans la limite du capital plafond de cent millions d'euros (100 000 000€), le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de cent millions d'euros (100 000 000€).

Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760 000 € et de la limite prévue à l'article 8 des présents statuts.

La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. La société de gestion en informera l'Autorité de marchés financiers (AMF), les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

8.1. Dans le cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 du Code de commerce et dans la limite du capital social plafond visé aux statuts :

8.1.1. Augmentation du capital

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles et pour accomplir toutes les formalités légales.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en représentation d'apports par les associés ou les nouveaux associés, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital statutairement fixé.

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

Les apports des nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. La Société de Gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément, lequel n'est pas motivé.

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

Le prix de souscription des parts, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts sont déterminés par la Société de Gestion.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice, constate et arrête le montant du capital existant le jour de la clôture de l'exercice.

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

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et l'associé s'occupera de la vente des parts (cession) en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la société de gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts.

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi.

8.1.2. Réduction du capital

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

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

- 90% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent,
- 10% du capital statuaire maximum,
- le minimum légal institué pour les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit 760 000 euros actuellement.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante et de satisfaire les demandes de retrait sans contrepartie, la Société de Gestion pourra, si elle juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement égal au plus à 5% du capital social effectif constaté à l'ouverture de l'exercice en cours.

Les dotations à ce fonds sont décidées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai d'un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à la valeur de réalisation en vigueur.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la Société de Gestion en informe l'Autorité des marchés financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

8.2. En dehors du cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 du Code de commerce et du présent article :

8.2.1. Augmentation du capital

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

8.2.2. Réduction du capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra réduire en une ou plusieurs fois le capital social effectif. Les modalités et formalités de cette ou de ces réductions seront arrêtées par l'Assemblée Générale Extraordinaire. En tout état de cause, néanmoins, le capital social effectif ne pourra être ramené en dessous du montant minimum légal imposé aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit 760 000 euros.

ARTICLE 9 – APPORTS

Les associés fondateurs font apports en numéraire à la Société, à savoir :

1. La société AAZ	40 000 euros
2. La société ACCAMAS	20 000 euros
3. Monsieur Stephen BAZIRE	2 500 euros
4. Monsieur Vincent BOUDRIOT	2 500 euros
5. Monsieur Thomas BOURGEON	10 000 euros
6. Madame Françoise BOUVIER.....	5 000 euros
7. Monsieur et Madame BRAVETTI	30 000 euros
8. Madame Céline CHAUDERON	6 000 euros
9. Monsieur et Madame COUDERC	100 000 euros
10. Monsieur Louis D'AREXY	5 000 euros
11. Madame Cyrielle DELCOURT-MAROIS	15 000 euros
12. Monsieur Félix DE LIEGE	40 000 euros
13. Monsieur Thibault FEUILLET	5 000 euros
14. La société FINANCIERE HELLBOU.....	2 500 euros
15. La société GAIA INVEST.....	3 000 euros
16. Monsieur Benoît GALY	20 000 euros
17. Monsieur Théo GESBERT	2 500 euros
18. Monsieur Julien GRAILHES	2 500 euros
19. La société GVJ	2 500 euros
20. Monsieur Faïz HEBBADJ	2 500 euros
21. Madame A.-C. HELLMANN	3 000 euros
22. Monsieur François HELLMANN	10 000 euros
23. Monsieur Jean-Philippe HELLMANN	5 000 euros
24. La société JDRE	3 000 euros
25. La société LAMANN	5 000 euros
26. Monsieur Roger LAMBERT	75 000 euros
27. Madame Patricia LAPARRE	2 500 euros
28. Monsieur Alexis LEBAILLY	2 500 euros
29. La société LES PIERRES ROUGES	10 000 euros
30. Monsieur Antonin MARCUS	2 500 euros
31. Monsieur Victor MASSIAS	2 500 euros
32. La société MIF INVESTISSEMENTS.....	10 000 euros
33. La société OJIREL	10 000 euros
34. La société OXYMORE	15 000 euros
35. M. Wai Loung PATHAMMAVONG	2 500 euros
36. Monsieur Gauthier REYNAUD.....	5 000 euros
37. Madame Kattia ROBINET.....	4 000 euros
38. La société SAINT GENGOULT	200 000 euros
39. La société SALOME	10 000 euros
40. Monsieur Shaun SELAM	2 500 euros
41. M. J. THIOLLIER et Mme V. BAUDIER	15 000 euros
42. Monsieur Henri TIESSEN	30 000 euros
43. La société VCP PARTICIPATIONS	25 000 euros
44. Monsieur C.-E. WALCKENAER	15 000 euros
45. La société ZELHAN.....	10 000 euros

Total des apports en numéraire :

791 500 euros

Toute souscription de parts sera constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par les textes et règlements en vigueur. La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de cinq (5) parts, pour la première souscription uniquement. Pour les nouvelles souscriptions, les associés peuvent souscrire une (1) part ou plus.

Toutefois, un associé ne pourra détenir plus de 10% du capital social statutaire.

Les associés doivent libérer, lors de la souscription, le quart du montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

La libération des apports en nature s'effectuera conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 10 – PARTS SOCIALES

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

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

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

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

Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun nommé d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes les communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même Extraordinaires, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

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

La constitution d'un nantissement est soumise à la procédure d'agrément définie aux statuts. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 11 – DROITS, OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Chaque part sociale donne un droit égal 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.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe, sous réserve des dispositions statutaires ci-après.

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

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

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, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée préalablement à la Société, toutes les communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

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

ARTICLE 12 – CESSIION DES PARTS

Les parts peuvent être librement cédées par acte authentique ou sous seing privé, entre associés. La cession de parts à quelque titre que ce soit, à un tiers non-associé, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sauf en cas de

succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant.

L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les nom, prénom et domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert.

L'agrément est réputé acquis si la Société de Gestion n'a pas notifié sa décision par lettre recommandée avec avis de réception dans les deux mois de la réception de la demande. Cette décision n'est pas motivée.

En cas de refus d'agrément pour une cession, 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 un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital effectif. 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 du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné, sauf prorogation de ce délai par décision de justice, conformément à la loi.

Toute cession de parts est considérée comme effective à la date d'inscription sur le registre des associés.

Il est tenu au siège de la Société et à la disposition des associés et des tiers, un registre où sont recensées les offres de cessions de parts, ainsi que les demandes d'acquisitions portées à la connaissance de la Société.

Le cédant devra justifier auprès de la Société de Gestion de l'acquittement des droits relatifs à la cession et, le cas échéant, du paiement de l'impôt sur les plus-values.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

Cette inscription sera opérée par la Société de Gestion sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées, et
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droits 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 de l'expédition, d'un acte notarié ou de l'extrait d'un 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 les dites qualités. Les héritiers ou ayants-droits 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. Les usufruitiers et nu-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.

Le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

Pour la cession de parts sociales sans intervention de la Société de Gestion, c'est-à-dire toute transaction effectuée directement entre associés, celle-ci pourra percevoir une commission de dossier.

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

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

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

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

ARTICLE 13 – RETRAIT D'UN ASSOCIÉ PAR RÉDUCTION DE CAPITAL

Tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à la société de gestion. Cette lettre doit préciser le nombre de parts en cause.

La demande de retrait par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion est accompagnée des certificats représentatifs de parts.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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

- 90% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent,
- 10% du capital statutaire maximum,
- le minimum légal institué pour Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit 760 000 euros actuellement.

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

1. Lorsque les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscriptions, les retraits s'effectuent normalement au prix de souscription en vigueur à cette date diminué de la commission de souscription (10% H.T.).
2. Les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé et il existe un fonds de remboursement doté de liquidités suffisantes, dans ce cas, sur demande de l'associé par lettre recommandée avec avis de réception, le retrait est assuré par prélèvement sur ce fonds à la valeur de réalisation en vigueur.
3. La Société constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

ARTICLE 14 – RESPONSABILITÉ 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.

ARTICLE 15 – SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une Société de Gestion.

La société NORMA CAPITAL, société par actions simplifiée au capital social de 1.000.000 €, dont le siège social est situé 113 boulevard Haussmann, 75 008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000017 est nommée en qualité de Société de Gestion.

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

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

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire, sous réserve de l'accord préalable du Dépositaire, convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la société de gestion démissionnaire.

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

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

Conformément aux dispositions du Règlement Général de l'AMF en cas de défaillance de la société de gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

ARTICLE 16 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs et des attributions les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserves des pouvoirs attribués par toute disposition législative et réglementaire aux Assemblées Générales.

A l'égard de la Société, ses pouvoirs ne sont limités que dans les domaines réservés à l'Assemblée Générale par le Code monétaire et financier ou par les statuts.

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

- Elle prépare et organise la variabilité du capital dans les conditions fixées par les statuts.
- Elle recherche de nouveaux associés.
- Elle organise et surveille 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.
- 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, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres.

- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage de fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements, pour le fonctionnement de ces comptes.
- 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 consent toutes délégations.
- Elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tout compte avec tout créancier et débiteur de la Société.
- Elle passe tous les marchés et contrats.
- 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 loyers 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 décide du transfert du siège social dans les limites des présents statuts.
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix.
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location 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 échanges, 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 dispose de tous les pouvoirs de en vue d'émettre des garanties, des sûretés, des nantissements, des hypothèques et autres, par la SCPI ou ses filiales, lors de financements et dans le cadre de l'autorisation globale d'endettement.
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire et arrête son ordre 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, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées aux présents statuts :

- Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel 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. La Société de Gestion es-qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.
- Mettre en réserve.

La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale qui ne pourra excéder 50% de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier indépendant à l'issue de l'exercice fiscal précédent.

La Société de Gestion peut déléguer à un tiers, sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de sa fonction moyennant les commissions suivantes :

Gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée à 10% Hors Taxes des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur, soit 12% Toutes Taxes Comprises)

- gestion courante de la Société,
- gestion locative du patrimoine,
- information des associés, sauf frais d'expédition,
- préparation des réunions d'assemblées générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- gestion et tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,

- distribution des revenus.

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location,
- les prix d'acquisition des actifs immobiliers,
- Les frais afférents aux documents : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts,
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques,
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers,
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ou de procédure et honoraires d'avocats ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;
- les frais de mission du Dépositaire ;
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris notamment les primes d'assurance des immeubles et les frais de gestion des indivisions.

Souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10 % Hors Taxes (TVA au taux en vigueur, soit 12 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) du prix de souscription prime d'émission incluse.

La commission de souscription a pour objet de rémunérer la prospection et la recherche de capitaux, la préparation et d'exécution des programmes d'investissement, et des financements bancaires éventuels, et d'assurer le remboursement de tous frais exposés pour les études, recherches, et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine.

Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra par dossier de retrait et de cession de parts des frais forfaitaire d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %).

Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

La commission sera alors égale à :

- 2% du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5.000.000 €
- 1,5 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5.000.000 €

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

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

- Planification des programmes d'arbitrage annuels
- exécution des due diligence et mise en place de data room
- Négociations et réalisations de la vente
- Distribution le cas échéant des plus-values

Commission de Pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ HT suivis directement par la société de gestion.

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

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

ARTICLE 18 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

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

ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance assiste la société de gestion conformément à la loi.

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

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de quinze associés au plus, nommés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres de Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat de trois ans, en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

Les premiers membres du Conseil de Surveillance, nommés par l'Assemblée Générale constitutive du 22 mai 2015, ont un mandat qui vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés qui statue sur les comptes du 3^{ème} exercice et sera renouvelé en totalité.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Lorsque le nombre des membres de Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire, en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Les nominations effectuées par le Conseil, en vertu de l'alinéa ci-dessus, sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le Conseil néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues ci-dessus.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

Le Conseil de Surveillance nomme en son sein un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation du Président ou de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance.

Un membre du Conseil de Surveillance peut voter par correspondance ou donner mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil.

Chaque membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que d'une seule procuration.

Chaque mandat n'est valable que pour une séance. Toutefois, en cas de déplacement prévu et exposé d'avance, le mandat pourra être valable pour deux séances au maximum si l'intervalle entre celle-ci n'excède pas deux mois.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil. Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, le Vice-Président ou la Société de Gestion.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence ou de leur représentation à une séance du Conseil, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Les missions du Conseil de Surveillance sont définies par les dispositions du Code monétaire et financier et le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Ainsi, le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion, d'opérer des vérifications et des contrôles, de se faire communiquer ou de demander tout rapport sur la situation de la Société,
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale,
- d'émettre un avis sur toute convention susceptible d'intervenir entre la Société et la société de gestion,
- d'exprimer un avis sur l'agrément par la Société de Gestion, en qualité de nouvel associé, de tout fonds régulé ou de toute entité relevant d'une autorité de contrôle et de régulation.

ARTICLE 20 – NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de six (6) exercices.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième (6^{ème}) exercice suivant leur nomination.

Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.822-11 dudit Code.

ARTICLE 21 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

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

Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.225-237 du Code de Commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la société de gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

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

ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION ET RESPONSABILITÉ DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont responsables dans les conditions prévues par l'article L.822-17 du Code de Commerce.

ARTICLE 23 – NOMINATION DU DÉPOSITAIRE

Un dépositaire distinct de la Société, de la Société de Gestion et de l'expert externe en évaluation est désigné par la Société. Il s'agit d'un établissement de crédit ou une entreprise d'investissement habilitée à la fourniture des services de conservation ou d'administration d'instruments financiers.

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

A cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

Le dépositaire doit avoir son siège social en France ou être la succursale en France d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'investissement d'un Etat membre de l'Union Européenne habilité à être dépositaire dans son pays.

La mission du dépositaire sera de :

- veiller à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus ;
- veiller à ce que les flux de liquidité de la Société soient comptabilisés et de manière générale veiller au suivi adéquat des flux de liquidité de la Société ;
- garder les actifs :
 - o conservation des actifs hors immeubles et créances d'exploitation,
 - o vérification de la propriété et tenue de position des actifs immobiliers,
 - o contrôle semestriel et certification annuelle de l'inventaire, y compris des actifs immobiliers ; ce qui vise également les actifs détenus indirectement par le biais de structures contrôlées par la Société,
- contrôler la régularité des décisions de la Société et de la société de gestion.

Le dépositaire s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RGAMF, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

Le dépositaire s'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RGAMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

Le dépositaire exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RGAMF, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

Le dépositaire s'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RGAMF, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

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

ARTICLE 24 – EXPERTISE IMMOBILIÈRE

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

Un expert nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis au moins cinq ans.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 25 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions prises conformément au Code monétaire et financier et aux statuts sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et dans le cas d'apports en nature ou de réduction de capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance selon les conditions prévues les statuts.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications légales et réglementaires, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peut 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 en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

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

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

La Société de Gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, si il recueille ou non son agrément.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice, au jour, à l'heure et au lieu indiqués par l'avis de convocation.

Avec la convocation à l'Assemblée, la société de gestion enverra aux associés les documents prévus par la loi :

- le ou les rapports de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le compte de résultat, le bilan et ses annexes.

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

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

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

Les Assemblées Générales des associés sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième (10%) du capital social, ou, le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la 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 des lettres (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de Gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins vingt jours avant la date de la prochaine assemblée.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique mise à jour. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours, pour l'avenir, à un envoi par voie postale.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

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

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

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance ou, à défaut, par le représentant légal de la société de gestion. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

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

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

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions légales.

ARTICLE 26 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

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

Elle statue sur les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la société de gestion, conformément à la loi.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, l'expert immobilier, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués aux Statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

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

Elle fixe les limites au-dessus desquelles la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la Société, dans la limite d'un maximum qui ne pourra excéder 50 % de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier indépendant à l'issue de l'exercice fiscal précédent.

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

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associé 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, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, 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 ou représentés.

ARTICLE 27 – 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 décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public,
- l'augmentation ou la réduction du capital social,
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion,
- la modification de la politique d'investissement,
- la réouverture du capital après trois ans sans souscription,

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire 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 ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à 6 (six) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 28 – INFORMATION DES ASSOCIÉS – VOTE PAR PROCURATION - VOTE PAR CORRESPONDANCE

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social et peut se faire représenter par un autre associé, sous réserve des éventuelles limitations prévues à l'article L214-104 du Code Monétaire et Financier.

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.

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

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

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

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux 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 émettre tout autre vote l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de 15 jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

ARTICLE 29 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence des Assemblées Générales ainsi que prévue par la loi.

A cet effet, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des projets de résolutions, ainsi que tous documents et renseignements utiles.

Les associés disposeront d'un délai de 15 jours, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée, pour faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Pour chaque résolution, le vote sera exprimé par oui ou par non.

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites sont consignés dans des procès-verbaux.

ARTICLE 30 – PROCÈS-VERBAUX

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

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

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

ARTICLE 31 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice commercera le jour de l'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2015.

ARTICLE 32 – 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 l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et le bilan, ainsi que l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général régissant les Sociétés Civiles de Placement Immobilier suivant les modalités définies par la loi (article L.214-109 du Code monétaire et financier) et fixées par décret et arrêté.

Les comptes et le bilan 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 Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes.

Les frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais d'augmentation du capital, la commission de souscription et de recherche d'investissement pourront être prélevés sur la prime d'émission. La Société de Gestion est tenue de réunir

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

ARTICLE 33 – DÉTERMINATION DU BÉNÉFICE

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

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

ARTICLE 34 – RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables. Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividendes.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et à la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de quarante-cinq jours suivant la date de l'Assemblée.

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.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif. Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

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

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

En cas de cession de parts, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du dernier jour du mois précédant celui au cours duquel la cession a eu lieu. Le cessionnaire commence à en bénéficier à compter du premier jour du mois de la cession.

ARTICLE 35 – 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 n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

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.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 36 – LIQUIDATION

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la société de gestion 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 à condition toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'entre eux.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

Pendant toute la durée de la Société jusqu'à la clôture de liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

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

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

ARTICLE 37 – CONTESTATIONS

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

En cas de contestation, les associés sont tenus de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social de la Société. A défaut d'élection de domicile, les assignations sont valablement faites au parquet du Procureur de la République dépendant du ressort du Tribunal de Grande Instance du siège social de la Société.

ARTICLE 38 – EXPERT IMMOBILIER

Est nommé en qualité d'expert immobilier la société DTZ, 8 rue de l'Hôtel de Ville 95522 Neuilly-Sur-Seine pour une durée de cinq ans à compter de la constitution de la Société. Ce mandat se terminera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2019.

ARTICLE 39 – PREMIER COMMISSAIRE AUX COMPTES

Est nommé Commissaire aux comptes titulaire PricewaterhouseCoopers Audit, 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-Sur-Seine pour une durée de six exercices se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2020.

ARTICLE 40 – PREMIER COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

Est nommé Commissaire aux comptes suppléant Jean-Christophe Georghiou 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-Sur-Seine pour une durée de six exercices se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2020.

ARTICLE 41 – DÉPOSITAIRE

Est nommé Dépositaire SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES.

