Pierre Capitale

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public

Siège social : 153 rue Saint Honoré, 75001 Paris

Ci-après la « **Société ou la SCPI** »

STATUTS

Titre 1
FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Article 1 – Forme

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L214-24 et suivants, L231-8 et suivants, L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet exclusif en France et à l'étranger l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Article 3 – Dénomination

La Société a pour dénomination : Pierre Capitale.

Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé au 153 rue Saint Honoré, 75001 Paris.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la société de gestion, qui a les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (« RCS »), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux présents statuts.

Article 6 – Responsabilité des associés

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

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

Conformément aux dispositions 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 engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231- 6 du Code de commerce.

Titre 2
CAPITAL SOCIAL – PRIME D'EMISSION – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL - RETRAIT DES ASSOCIES – LIBERATION DES PARTS

Article 7 – Capital social

- **Capital social d'origine**

Le capital social d'origine, constitué sans qu'il ait été fait offre au public de parts, s'élève à sept cent soixante mille (760.000) euros, entièrement libéré.

La Société a été constituée au capital initial entièrement libéré de sept-cent-soixante mille (760.000) euros.

Ce capital a été divisé en neuf cent cinquante (950) parts sociales de huit cents (800) euros de valeur nominale, numérotées de 1 à 950, attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Associés	Part(s)	Capital social initial	Capital - prime d'émission incluse
SWISS LIFE REIM (France)	1	800	1 000
SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE	944	755 200	944 000
SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS	1	800	1 000
SWISSLIFE PREVOYANCE ET SANTE	1	800	1 000
SWISS LIFE ASSET MANAGEMENT (France)	1	800	1 000
SWISSLIFE BANQUE PRIVEE	1	800	1 000
SWISSLIFE FRANCE	1	800	1 000
TOTAL	**950**	**760 000**	**950 000**

Les fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de deux cents (200) euros par part. Les parts souscrites ont été intégralement libérées à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission.

La prime d'émission (ainsi que la prime de fusion le cas échéant) est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions,

- à préserver l'égalité des associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée ordinaire des associés.

Conformément à l'article L.214-86 alinéa 2 du Code Monétaire et Financier, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans, à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »).

- **Capital social minimum**

Conformément aux dispositions de l'article L214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est fixé à sept cent soixante mille (760 000) euros.

- **Capital social maximum**

Le capital social maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social maximum est fixé à soixante-quatre millions (64 000 000) d'euros. Il est divisé en quatre-vingts mille (80 000) parts de huit cents (800) euros de valeur nominale chacune.

- **Capital social effectif**

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

Article 8 – Variabilité du capital - Retrait

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits totaux ou partiels des associés.

Le capital social effectif ne peut cependant pas se réduire, sous l'effet de la variabilité, au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :
- Le capital légal minimum, soit sept cent soixante mille (760 000) euros.
- 90% du capital social effectif constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de l'exercice précédent.
- 10% du capital social statutaire.

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, sous réserve d'une décision prise en ce sens par l'assemblée générale des associés et lorsqu'elle le juge nécessaire un fonds de remboursement pour fluidifier le marché des parts.

Article 9 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Il ne peut, toutefois, pas être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaits :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

- les ordres de cession de parts figurant sur le registre conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs,

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition

des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital,
• prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts,
• absorber l'excédent entre la valeur nominale et le prix de rachat des parts annulées.

La Société de Gestion fixe le montant de la prime d'émission. La libération intégrale du prix des parts par les associés (capital et prime d'émission) est demandée à la souscription.

La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de cinq (5) parts et ce, à condition que celles-ci aient été préalablement agréées par elle, ledit agrément n'ayant pas à être motivé.

De même, elle ne peut pas accepter de retraits partiels ni de cessions partielles qui ont pour effet de réduire à moins de cinq (5) parts la participation d'un associé dans la Société.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de sept cent soixante mille (760 000) euros.

Article 10 – Retrait des Associés

1. Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité.

Toutefois la Société de Gestion ne peut accepter de retrait partiel ni de cession partielle qui ont pour effet de réduire à moins de cinq (5) parts la participation d'un associé dans la SCPI.

Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de Gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans l'objectif de contribuer à la fluidité du marché des parts, après autorisation de l'assemblée générale des associés portant sur la création et la dotation de ce fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après avis motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée.

2. Modalités du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par l'associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter l'identité et la signature du donneur d'ordre et le nombre de parts concernées. Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte de rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin trimestriel d'information. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

Au jour du visa de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

4. Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

c) Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

Le prix de souscription est déterminé par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI établie lors la clôture de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

Pierre Capitale est tenue, en vertu de l'article 422-234 du Règlement général de l'AMF, de faire procéder à une expertise des immeubles entrant dans son patrimoine sur une base au moins quinquennale, cette expertise devant être actualisée chaque année.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours chaque exercice.

A l'issue de chacune de ces diligences, la Société de Gestion pourra adresser un rapport motivé au Conseil de Surveillance afin que celui-ci autorise une modification des valeurs de réalisation et de reconstitution sans attendre la clôture de l'exercice.

Une telle mesure aura pour finalité d'éviter toute distorsion entre le prix de retrait et la valeur du patrimoine immobilier de Pierre Capitale.

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit huit cent quatre-vingt-six (896) euros par part, soit :

Prix de souscription 1000 euros
Commission de souscription 104 euros
Prix de retrait 896 euros

d) Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

e) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

Les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Dès lors que la Société de gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par la Société de gestion conformément à la règlementation en vigueur,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif

Article 11 – Libération des parts

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

TITRE 3
PARTS SOCIALES

Article 12 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis et inscrits sur les registres prévus à cet effet.

Des certificats de parts sociales sont établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en font la demande à la Société. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles. Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession ou transfert.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un « certificat de perte » du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

Article 13 – Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts sociales.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

Il est précisé :

- dans le cadre de la souscription de parts sociales, la jouissance intervient à compter du premier jour du quatrième mois qui suit le mois de la souscription ;
- en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;
- en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

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

Article 14 – Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la requête de la partie la plus diligente.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, l'usufruitier a, seul, le droit de prendre part aux votes et consultations écrites. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, le nu-propriétaire est seul à prendre part aux votes et aux consultations écrites.

Article 15 – Décès, Incapacité

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

De même l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre, prévu à cet effet.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

Article 16 – Transmission des parts

I – TRANSMISSION ENTRE VIFS - AGREMENT

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la Société conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession de parts peut également valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, inscrite sur le registre tenu à cet effet par la Société. La cession n'est rendue opposable à la Société et aux tiers qu'à compter de son inscription sur le registre de transfert de la Société par dérogation à l'article 1690 du Code Civil.

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.
A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 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. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

II – Transmission par deces

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et les ayants-droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production d'un certificat de mutation notarié. L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

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

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

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, ni faire apposer les scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

III – Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.
Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.
Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

IV - Cession par confrontation par la Societe de Gestion des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

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

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la règlementation et sont précisées dans la note d'information de la Société.

Titre 4
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 17 – Responsabilité Civile de la Société

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

Article 18 – Nomination de la Société de Gestion

La Société est administrée par la Société de Gestion SWISS LIFE REIM (France), constituée sous la forme de société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 392 600 euros dont le siège social est sis 42 Allées Turcat Mery, 13008 Marseille, ci-après la « Société de Gestion » qui est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société.

Ladite Société de Gestion est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (« RCS ») de MARSEILLE sous le numéro 499 320 059, elle a reçu l'agrément en qualité de société de gestion de portefeuille de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro n° GP - 07000055, le 13 novembre 2007.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition (autrement que par suite de tout apport, fusion et toute opération entraînant un transfert universel de patrimoine), déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou retrait de son agrément.

En cas d'apport, fusion et toutes opérations assimilées entrainant un transfert universel de patrimoine la fonction de société de gestion sera reprise de plein droit par la société venant aux droits de la Société de Gestion disparue sous réserve d'être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers à gérer des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en qualité de société de gestion.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. Cette nouvelle Société de Gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Article 19 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

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

- elle commercialise les parts de la Société et à cet effet obtient tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, elle prépare et réalise les augmentations de capital et plus globalement organise la variabilité du capital de la Société,
- recherche des associés nouveaux,
- agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par les statuts,
- elle organise l'acquisition et la cession des biens sociaux et toutes parts des filiales immobilières, signe les actes d'acquisition et d'arbitrage, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, paye le prix, fait procéder à toutes formalités de publicité foncière et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- autorise le nantissement des parts sociales,
- crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- administre le cas échéant les filiales dans lesquelles la Société détient une participation et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration,
- fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
  - tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
  - tous comptes courants postaux,
- donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- 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, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,
- contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- signe toutes polices et consent toutes délégations,
- élit domicile partout où besoin sera,
- fait le suivi des sommes dues à la Société, vérifie leur encaissement au compte de la société et s'assure que celle-ci verse ce qu'elle doit aux tiers,
- règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- passe tous marchés et traités,
- assure la gestion des biens de la Société,
- consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- fait exécuter tous travaux de réhabilitation lourde et réparations qu'elle estime utiles,
- fait acquérir ou céder, par la Société, tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de filiales immobilières aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,
- autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire,
- convoque et préside les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions,
- représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des filiales dans lesquelles elle détient une participation et à cet effet vote auxdites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuille de présence y afférents,
- propose le dépositaire pour nomination par l'Assemblée Générale ORDINAIRE,
- propose à l'Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE la création et la dotation du fonds de remboursement visé à l'article 10 des présents statuts,

- propose à l'Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, dont l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF).
- fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- peut contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale. 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 de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.

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.

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

Article 20 – Délégation de pouvoirs – Signature sociale

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

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses 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 du présent article.

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

Article 21 – Affectation des charges

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société.

La Société règle notamment directement les honoraires de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et les frais d'acte, les travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération éventuelle des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais des révisions comptables, les frais d'expertise immobilière dont les frais de l'Expert interne en évaluation, les frais de garantie bancaire, les frais du dépositaire, les frais entraînés par les conseils de surveillance et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et des bureaux d'études, les consommations d'eau, de gaz ou d'électricité,

et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des sociétés de gestions d'immeubles, les frais de recherche des locataires, la cotisation AMF et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Article 22 – Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion percevra :

1. **Une commission de souscription**

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de souscription de 10% HT du montant (soit à titre indicatif, 10,4% TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- à hauteur de 2% HT, soumis à TVA (à titre indicatif, 2,4% TTC au au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime de souscription.

2. **Une commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10% HT (à titre indicatif, 12% TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

3. **Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers**

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,5% HT (à titre indicatif 1,8% TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

4. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5% HT (à titre indicatif, 6%TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement.

5. Une commission sur réalisation des parts sociales

- En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150€ HT (soit 180€ TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées.

  Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.
  Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

- En cas de suspension de la variabilité du capital prévue à l'article 16-IV, pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5% HT (soit 6% TTC au 1ier janvier 2016) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

  L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement au taux en vigueur, calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

  Cette rémunération est destinée à organiser le marché secondaire des parts.

Article 23 – Conventions particulières

Toutes conventions intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doivent sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvées par l'Assemblée Générale des associées.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables, ou toute personne y appartenant.

Titre 5
CONTRÔLE DE LA SOCIETE

Article 24 – Conseil de Surveillance

▪ Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil est composé à l'origine de sept (7) membres au moins et neuf (9) au plus, pris parmi les associés Fondateurs et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) années et sont toujours rééligibles.

Les premiers membres du Conseil de Surveillance ont été nommés par l'assemblée générale constitutive du 20 décembre 2016.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société de Gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept (7), le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

▪ Organisation – Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance est régi par un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président et un secrétaire, ce dernier étant éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'une télécopie ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs

collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

Pour que les délibérations du Conseil de Surveillance soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux (2) membres du Conseil ou encore par la Société de Gestion.

- **Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'opérer à toute époque de l'année les vérification et contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

- **Responsabilité**

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

- **Rémunération**

L'Assemblée Générale des Associées peut éventuellement prévoir une indemnisation aux membres du Conseil de Surveillance.

Article 25 – Commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la société.

A cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Les Commissaires aux Comptes sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale ORDINAIRE statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Article 26 – Dépositaire

Un dépositaire ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion, par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire sera sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des Marchés Financiers.

Titre 6
ASSEMBLEES GENERALES

Article 27 – Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées sont qualifiées d'EXTRAORDINAIRES lorsque les décisions se rapportent à une modification des statuts de la Société et d'ORDINAIRES dans tous les autres cas.

- **Convocation**

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- le Conseil de Surveillance,
- un Commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« BALO »), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du
capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation à l'assemblée, les documents et renseignements suivants sont adressés à tout associé :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- la ou les formules de vote par correspondance ou de procuration ;
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du Code monétaire et financier: le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- les nom, prénom usuel et âge 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 ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R.214-138 II du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication du mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions 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 choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique adressé par la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Le délai entre la date d'insertion concernant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 16 II des présents statuts, les co-indivisaires de parts, et les titulaires de parts démembrées sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

- **Organisation de l'Assemblée Générale**

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 du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses 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. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

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 le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier.

Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE

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

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 statue sur les comptes et décide de l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace le dépositaire.

Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme, renouvelle ou remplace les membres du Conseil du Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires 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 qui lui sont conférés seraient insuffisants.

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, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement 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, représentés ou votant par correspondance.

Article-29 – 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 révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

Elle peut décider de la création et de la dotation du fonds de remboursement visé à l'article 10 des présents statuts, sur proposition de la Société de Gestion.

Elle peut décider, sur proposition de la Société de Gestion et lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, dont l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF).

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 six (6) 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 30 – Consultation écrite valant Assemblée Générale

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés à l'initiative de la Société de Gestion.

La Société de Gestion adresse, à cet effet, par lettre recommandée avec avis de réception à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote 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.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

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

Article 31 – Communication aux associés

L'avis et la lettre de convocation ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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 :

- le compte de résultats
- l'état du patrimoine
- l'annexe
- l'inventaire
- les rapports soumis aux assemblées
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées
- les 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.

Titre 7
INVENTAIRE-AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 32 – Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.
Exceptionnellement, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce est des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2017.

Article 33 – Inventaire et comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice (31 décembre), les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission pourra notamment être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

Article 34 – Répartition des résultats

La Société de Gestion détermine le résultat de la Société.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels diminué des charges non-refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour gros entretiens, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés, diminués des pertes antérieures, augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L. 214-103 du Code Monétaire et financier, la Société de Gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'assemblée seront versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Titre 8
DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 35 – Dissolution – Liquidation

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 29 ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par lui 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.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la société. Il peut lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Il est précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

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 tous et qui concernent cette liquidation.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'Assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société

ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

Ainsi, les liquidateurs 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 formalités juridiques.

A l'issue de la liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs de liquidation, donner le quitus de leur gestion, décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

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'eux.

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

Article 36 – Partage

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, 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 droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacités civile, ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux statuts et décisions des Assemblées Générales.

Titre 9
CONTESTATION – ELECTION DE DOMICILE

Article 37 – Contestation

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, la Société de Gestion et la Société seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

Article 38 – Élection de domicile

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

Titre 10
PERSONNALITE MORALE– IMMATRICULATION – PUBLICITE-POUVOIRS ET FRAIS

Article 39 – Personnalité morale

La Société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 40 – Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société, les soussignés autorisent la Société de Gestion à réaliser les actes et les engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la Société, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelés à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la Société.

Article 41 – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour signer ou publier l'avis de constitution et requérir l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, et au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présents statuts, pour effectuer toutes autres formalités légales ou réglementaires.

La Société de Gestion est représentée par le Président du Directoire, M. Frédéric BÔL.

Article 42 – Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société. A compter de cette immatriculation, ils seront pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

Fait à Paris, le 20 décembre 2016,

En onze (11) exemplaires

SWISS LIFE REIM (France)
Représenté par Frédéric BÔL

SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE
Ayant donné pouvoir à Nicolas KERT

SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS
Ayant donné pouvoir à Nicolas KERT

SWISSLIFE PREVOYANCE ET SANTE
Ayant donné pouvoir à Nicolas KERT

SWISS LIFE ASSET MANAGEMENT (France)
Ayant donné pouvoir à Nicolas KERT

SWISSLIFE BANQUE PRIVEE
Ayant donné pouvoir à Nicolas KERT

SWISSLIFE FRANCE
Ayant donné pouvoir à Nicolas KERT

L'avenir commence ici.

Adresse de correspondance :
Swiss Life REIM (France)
153, rue Saint-Honoré
75001 Paris

Société Ananyme à directoire et conseil de Surveillance
Capital de 395 350€
Agrément AMF
n°GP-07000055
499 320 059 RCS Marseille
APE 6630Z

Crédit Ateliers Jean Nouvel