

AGF PIERRE ACTIF 2
Société Civile de Placement Immobilier

STATUTS MIS A JOUR AU 16 JUIN 2005

S T A T U T S

TITRE I
FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

ARTICLE I - FORME

La société est une Société Civile faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier, les décrets n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE II - OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE III - DENOMINATION

La société a pour dénomination :

" AGF PIERRE ACTIF 2 "

ARTICLE IV - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

PARIS (2^{ème} arrondissement)
25 rue Louis Le Grand

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

ARTICLE V - DUREE

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

TITRE II
CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE VI - CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Epargne Publique, est fixé à FF 5.006.400,-, entièrement libéré.

Il est divisé en 596 parts nominatives de FF 8.400,- chacune, numérotées de 1 à 596, qui sont attribuées aux fondateurs associés, en représentant de leurs apports en numéraire, à savoir :

- à AGF VIE...	589 parts pour...	FF 4.947.600,-
- à AGF ASSURANCES...	1 part pour...	FF 8.400,-
- à AGF IART...	1 part pour...	FF 8.400,-
- à ARCALIS...	1 part pour...	FF 8.400,-
- à COMPAGNIE DE GESTION ET DE PREVOYANCE...	1 part pour...	FF 8.400,-
- à COPARC...	1 part pour...	FF 8.400,-
- à SCI DES HAUTES VILLES...	1 part pour...	FF 8.400,-
- à IMMOVALOR GESTION...	1 part pour...	FF 8.400

Soit, au TOTAL : **596 parts pour... FF 5.006.400,-**

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la société

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de la Commission des Opérations de Bourse.

Suivant décision de la société de gestion en date du 9 octobre 2001, le capital social a été converti en euros par conversion de la valeur nominale des parts et fixé à 762.880 € (sept cent soixante deux mille huit cent quatre-vingt euros), divisé en 596 parts de 1.280 € chacune.

Suivant acte sous seings privé de la société de gestion en date du 28 juin 2002, le capital de la société a été augmenté de 4.582.400 €

(quatre millions cinq cent quatre vingt deux mille quatre cent euros) par création de 3.580 parts de 1.280 € chacune.

Suivant acte sous seings privé de la société de gestion en date du 4 mars 2003, le capital de la société a été augmenté de 2.684.160 € (deux millions six cent quatre vingt quatre mille cent soixante euros) par création de 2.097 parts de 1.280 € chacune.

Le capital de la société ressort à 8.029.440 € (huit millions vingt neuf mille quatre cent quarante euros) divisé en 6.273 parts de 1.280 € chacune.

ARTICLE VII - AUGMENTATION DU CAPITAL

Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la société de gestion de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 15.243.926 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois, le capital maximum de 15.243.926 €,- ci-dessus fixé devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2.286.589 €, dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Il ne peut être procédé à une augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

- procéder aux augmentations du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera,

conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,

- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent un niveau significatif par rapport au montant prévu pour l'augmentation de capital, le tout dans les conditions fixées par l'article L 214-64 du Code Monétaire et Financier,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital dans le respect de la législation en vigueur, notamment :
 - . le montant de la prime d'émission,
 - . la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

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

ARTICLE VIII - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital et ne détiennent aucun droit préférentiel de souscription.

La société de gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Dans le cadre des augmentations de capital, la souscription minimale sera de cinq parts sociales.

Il est demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- . amortir les frais engagés par la société civile pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital,
- . préserver les droits des associés anciens.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées en totalité lors de la souscription.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article XXV des statuts.

ARTICLE IX - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené à moins de 760.000 €.

ARTICLE X - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives.

Des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question.

ARTICLE XI - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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 à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de la part qu'il possède dans le capital social de la société.

ARTICLE XII - DECES - INCAPACITE

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

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation de biens, le règlement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres 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, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

ARTICLE XIII - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit sans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article VIII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession pendant la période constitutive de déficits fonciers, le propriétaire des parts au 31 décembre sera seul bénéficiaire des droits acquis au cours de l'exercice (tant fonciers que financiers). Passé cette période, le cédant cesse de bénéficier des résultats à partir du premier jour du

trimestre au cours duquel la cession a eu lieu: l'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

La propriété des parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre-eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes 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.

ARTICLE XIV - TRANSMISSION DES PARTS - NANTISSEMENTS

I - TRAITEMENT DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des offres d'achat et de vente de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La société de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié par la société de gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai la Commission des Opérations de Bourse.

Dans les 2 mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

II - CLAUSE D'AGREMENT

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou 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 doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, 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 qui suivent 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 pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la présente, 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, soit par un tiers agréé par la société de gestion.

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 d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si, la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1^{er}) du Code Civil.

III - INSCRIPTION AU REGISTRE DES ASSOCIES

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

a) Cessions des parts

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, cette inscription sera opérée par la société de gestion.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la Société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre civil de l'inscription de la cession sur les registres de la Société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

b) Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droits de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droits 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 établissent lesdites 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 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.

A défaut, toute communication ou convention sera adressée à l'usufruitier.

IV - 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.

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE XV - SOCIETE DE GESTION ET NOMINATION

La société est administrée par une SOCIETE DE GESTION associée ou non, agréée par la Commission des Opérations de Bourse, dans les conditions prévues par la loi.

La société IMMOVALOR GESTION, société anonyme au capital de 553.026 €, dont le siège social est à PARIS (2ème arrondissement) 25 rue Louis le Grand, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 328 398 706 titulaire de l'agrément n° 95-08 délivré le 21 février 1995 par la Commission des Opérations de Bourse, est désignée comme première société de gestion pour une durée indéterminée, ce qui est accepté par Monsieur KLOTZ pour le compte de ladite société.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par la Commission des Opérations de Bourse.

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

La société de gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

ARTICLE XVI - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs 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 réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- . la mise en distribution totale ou partielle,
- . la dotation d'un fonds de remboursement.

La société de gestion ne 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 ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la société et sur les biens lui appartenant.

ARTICLE XVII - DELEGATION DE POUVOIRS

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

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse prévu par la loi.

La signature sociale appartient à la société de gestion ; elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

ARTICLE XVIII - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1°/ REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et le coût des bulletins d'informations trimestriels; elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la société AGF PIERRE ACTIF 2 y compris la perception des recettes et la répartition des résultats.

La société AGF PIERRE ACTIF 2 supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, en ce compris les honoraires de délégation de maîtrise d'ouvrage et tous honoraires techniques, impôts et droits,

frais d'enregistrement, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées (à l'exception des frais de personnel), les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés (en ce compris le coût du rapport annuel et les frais de convocation aux assemblées mais à l'exception des bulletins d'information trimestriels), le coût de l'impression des bulletins de souscription des parts sociales et des certificats de propriété desdites parts, 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 de l'administration pure de la société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les assurances et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété et de gestion des indivisions, les cotisations à verser à la COB et à l'ASPIM.

2°/ HONORAIRES D'ETUDES ET DE REALISATION

Il est prévu, à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour l'étude et la recherche d'investissements, un montant de 10% hors taxes sur le montant de la souscription décomposés ainsi qu'il suit :

- 5% hors taxes au titre de la préparation et la réalisation des augmentations de capital,
- 5% hors taxes au titre de l'étude et la recherche des immeubles.

Cette rémunération est versée par les acquéreurs de parts lors de leur souscription en sus du nominal. La société de gestion pourra prélever pour ses besoins, en cours d'augmentation de capital, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux souscrits sans qu'il soit nécessaire d'attendre la constatation juridique de l'augmentation de capital.

3°/ REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES DE GERANCE ET D'ADMINISTRATION

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux) d'une part et d'autre part à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés ainsi que la gestion de la société civile.

Il est prévu à titre de remboursement des frais administratifs, ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion, un montant de 10% hors taxes des recettes brutes annuelles hors taxes encaissées et des produits financiers nets.

La rémunération de la société de gestion ne pourra toutefois être inférieure à la somme de 38.112 €, hors taxes par année calendaire pendant les 36 premiers mois à compter du 1.1.2001

La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

4°/ POUR LA CESSION DES PARTS SOCIALES

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,
- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information. Il en est de même à l'occasion d'une transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

IMMOVALOR GESTION ne reçoit aucune autre rémunération dans le cadre de ses fonctions de société de gestion.

Toutes 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 que ce soit.

ARTICLE XIX

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou toute personne appartenant à ces organes, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion ou toute personne y appartenant.

**TITRE IV
CONTROLE DE LA SOCIETE**

ARTICLE XX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance assiste la société de gestion. Il opère les vérifications et contrôles dans les conditions prévues par la loi.

1°/ NOMINATION

Ce conseil est composé de sept membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois exercices et ils sont toujours rééligibles.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la société proposeront lors de chaque renouvellement du Conseil de Surveillance aux associés, de voter sur la

résolution correspondante par mandat impératif, les associés ayant la faculté de désigner dans leur pouvoir les candidats de leur choix. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

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, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Quant le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances, et 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'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

2°/ ORGANISATION - REUNIONS ET DELIBERATIONS

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président et un Secrétaire.

En cas d'absence du Président, le Conseil 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 autres de ses membres, soit de la société de gestion, les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit de même département 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'un télégramme, 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 séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, la présence effective de quatre membres est nécessaire.

Les décisions 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 membres du Conseil ou encore par la société de gestion.

3°/ POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- a) d'opérer à toute époque de l'année, les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la société ;
- b) de présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire, un rapport sur la gestion de la société.
Le Conseil de Surveillance peut convoquer en cas de difficultés, l'assemblée générale et exécuter, s'il y a lieu, les décisions de cette assemblée.

4°/ REMUNERATION

L'assemblée générale des associés peut éventuellement allouer une rémunération aux membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la société.

Ils ne répondent envers la société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

ARTICLE XXI - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un Commissaires aux Comptes, doté d'un suppléant, nommés par l'assemblée générale ordinaire pour six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article 225-219 du Code de Commerce.

ARTICLE XXII - EXPERT IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par l'assemblée générale ordinaire pour quatre ans. Cette nomination a lieu après acceptation par la Commission des Opérations de Bourse de sa candidature qui a préalablement été présentée par la société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

TITRE V ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE XXIII - ASSEMBLEES GENERALES

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 par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant le clôture de l'exercice. Cette assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la présente assemblée générale ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tous intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social,
- d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers,... ou encore à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise

des augmentations de capital après un délai d'au moins de trois années de suspension.

Elles sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration,... ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

1°/ CONVOICATIONS

Les convocations aux assemblées générales sont fixées par la société de gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O.) et par lettre ordinaire directement adressée aux associés.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant de son 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 présentées à l'assemblée générale par les dirigeants de la société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

2°/ DELAI DE CONVOICATION

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

3°/ ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.

Avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- le rapport de la société de gestion,
- le ou les rapports du conseil de surveillance,
- le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue par l'article L. 214-73 du Code Monétaire et Financier, l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du conseil de surveillance, la convocation indique leurs nom, prénom usuel et activité professionnelle.

A compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, les documents et renseignements prévus par la loi.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions en vigueur, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

4°/ TENUE DES ASSEMBLEES - REPRESENTATION - VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Toutefois, par dérogation à ce principe, chaque associé aura la faculté de désigner son conjoint comme mandataire et ce indépendamment de leur régime matrimonial. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. A chaque assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance auquel sont annexés les formulaires de vote par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

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.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire de voter dans le sens indiqué par le mandant.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion. A défaut, l'assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Tout associé qui en fait la demande à la société de gestion, peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu à L. 214-75 du Code Monétaire et Financier. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société trois jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée.

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

Le bureau de l'assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés.

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.

5°/ DELIBERATION - QUORUM - MAJORITE

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

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

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

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés présents ou représentés formant au moins cinquante pour cent du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre

du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

6°/ CONSULTATION ECRITE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la société, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour faire parvenir, par écrit, leur vote à ladite société de gestion.

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

7°/ PROCES-VERBAUX

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 forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la société de gestion ou par un membre du conseil de surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'assemblée.

TITRE VI DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE XXIV - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

La société de gestion établit, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis aux associés lors de la réunion de l'assemblée générale annuelle.

ARTICLE XXV - INVENTAIRES ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de ces derniers.

La société de gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'appréciation de l'assemblée générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des

comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE XXVI - REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai 45 jours de la date de l'assemblée, compte-tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les déficits fiscaux seront affectés entre les associés présents au 31 décembre d'une année donnée.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission. En outre, pourront être prélevées ou amorties sur la prime d'émission, les éventuelles dépréciations d'actif à caractère conjoncturel.

TITRE VII FUSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE XXVII

La société ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placement immobilier gérant un patrimoine immobilier de composition comparable.

L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des Commissaires aux Comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins quarante-cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les Commissaires aux Comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion.

Celle-ci est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évaluation des apports en nature, conformément aux dispositions légales.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Un an au moins avant la date d'expiration normale 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.

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 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 sont 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 tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, le quitus de la gestion des liquidateurs et la décharge de leur mandat, ainsi que 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.

ARTICLE XXVIII

Pendant toute 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.

TITRE VIII DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE XXIX - CONTESTATIONS

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

ARTICLE XXX - ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE XXXI - VERSEMENT DE LA PRIME D'EMISSION PAR LES ASSOCIES FONDATEURS

Chaque associé fondateur a versé, à titre de prime d'émission, une somme de FF 1.100,- par part sociale, soit au total, une somme de FF 655.600,- (SIX CENT CINQUANTE CINQ MILLE SIX CENTS FRANCS).

ARTICLE XXXII - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront supportés par la société.

responsabilité de la ou des sociétés de gestion pouvant agir séparément avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

ARTICLE XXXIII - POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la