

33 RUE LA BOETIE SAS
Société par actions simplifiée à capital variable

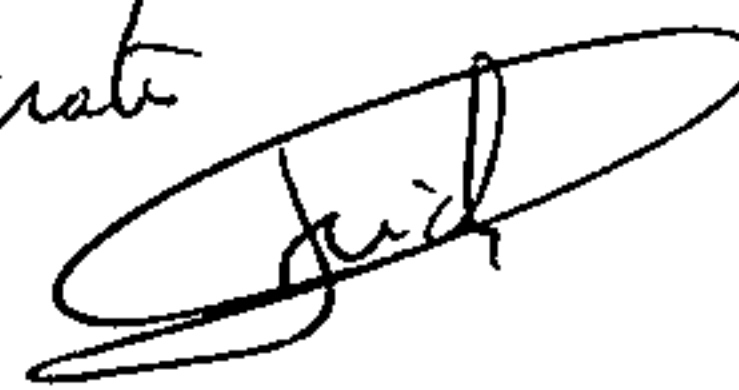
24111101
G.T.C. de Paris
I M R
13 SEP. 2004
N° DE DÉPOT 19822

Capital initial: EUR 37.000
Siège social : 109, rue du Faubourg Saint Honoré, F-75008 Paris (France)
RCS Paris [en cours d'immatriculation]

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE
DE EUROPE ROME LE 02 SEP 2004
F° BORD 2358-26

REÇU { - Dt de Timbre *grat*
- Dts d'Enregistrement *grat*

Signature



STATUTS

9/1 M
1-14

33 RUE LA BOETIE SAS
Société par actions simplifiée à capital variable

Capital initial: EUR 37.000
Siège social : 109, rue du Faubourg Saint Honoré, F-75008 Paris (France)
RCS Paris [en cours d'immatriculation]

STATUTS

LA SOUSSIGNEE :

La Société **OPPENHEIM IMMOBILIEN-KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT mbH**, société de droit allemand, dont le siège social est à 65189 WIESBADEN (Allemagne), Marie-Curie-Strasse 6, immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Wiesbaden (Allemagne) sous le numéro HRB 3043, représentée par Monsieur Siegfried A. Cofalka et par Monsieur Georg Klusak,

Agissant en qualité d'associé unique,
a établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée à capital variable
présentement créée.

Préambule

L'associé unique de la Société est une société d'investissements au sens de la loi allemande d'investissement (*Investmentgesetz*) et détiendra sa participation dans la Société pour le compte d'un fonds d'investissement immobilier (ci après le "fonds d'investissement"). La banque Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Cologne, a été mandatée par l'associé unique en tant que banque de dépôt au sens de ladite loi allemande d'investissement afin de contrôler l'état des participations détenues dans des sociétés immobilières.

Article 1 : Forme

Il est constitué par la soussignée et tous ceux qui adhéreront ultérieurement aux présents statuts, une société par actions simplifiée à capital variable, régie par le Code de Commerce, par les textes le complétant ou les modifiant et par les présents statuts.

L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus aux associés lorsque ces statuts prévoient une prise de décisions collective.

9 / 2 14

Article 2 : Dénomination

La Société a pour dénomination: 33 RUE LA BOETIE.

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots: «Société par actions simplifiée à capital variable» ou encore «SAS à capital variable».

Ils doivent également mentionner le numéro d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

Article 3 : Objet

3.1 Sous réserve des dispositions de l'alinéa 3.2 ci-dessous, la Société a pour objet:

- a) l'acquisition, la propriété, l'administration, l'exploitation, la cession et/ou la mise à disposition sous forme de bail ou autrement, de tous types d'immeubles et/ou d'ensembles immobiliers à usage commercial, de bureaux, d'habitation ou autre;
- b) tous emprunts avec ou sans garantie hypothécaire ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social;
- c) la gestion et la location des immeubles sociaux;
- d) la mise en place des moyens financiers nécessaires à ces opérations.

3.2. De plus, l'objet de la Société est limité aux activités qui sont permises aux termes de la loi allemande d'investissement (*Investmentgesetz*) à l'associé unique en sa qualité de gérant d'un fonds d'investissement.

Les limitations suivantes s'appliquent en particulier:

- a) La société ne peut acquérir plus de trois (3) biens et droits immobiliers rentrant dans la définition des dispositions applicables de loi allemande d'investissement (*Investmentgesetz*). Ces biens doivent être situés en France.
- b) La société ne peut acquérir un terrain dont la valeur cumulée avec celle des terrains déjà en sa possession dépasse quinze pour cent (15 %) de l'actif du fonds d'investissement.



Article 4 : Siège

Le siège de la Société est fixé au: 109, rue du Faubourg Saint Honoré
F-75008 Paris (France)

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Président, sous réserve de la ratification de la prochaine décision des associés. Par ailleurs, il peut être transféré en tout autre endroit en France, en vertu d'une décision des associés.

Article 5 : Durée de la Société

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 6 : Formation du capital

Les apports réalisés lors de la constitution de la Société et formant le capital d'origine constituent tous des apports en numéraire.

Article 7 : Capital social

7.1 Le capital social initial

Le capital social est fixé à EUR 37.000 (trente-sept mille Euro).

Il est divisé en 370 actions d'une valeur nominale de 100 Euros chacune, numérotées de 1 à 370, entièrement souscrites, libérées et attribuées en totalité à l'associé unique.

7.2 Modalités de variation du capital social

- a) En application des articles L 231 et suivants du Code de Commerce, le capital social est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription d'actions nouvelles par les associés.
- b) Il est également susceptible de diminution par la reprise des apports des associés.
- c) Il peut également varier dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

7.3 Augmentation du capital

- a) Le Président a tous pouvoirs pour recevoir la souscription en numéraire d'actions nouvelles émanant des associés ayant déjà la qualité d'associé.

 4 sur 14

Le Président arrêtera librement les modalités d'admission et de souscription et pourra notamment décider que les actions nouvelles seront souscrites à leur valeur nominale augmentée d'une prime d'émission en tenant compte des capitaux propres figurant au dernier bilan.

- b) Les nouvelles actions ainsi souscrites seront libérées du quart au moins de leur valeur nominale.
- c) La décisions des associés qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé constate le montant du capital souscrit à la clôture de cet exercice.
- d) Aucune augmentation de capital ne peut être décidée par le Président si elle a pour effet de porter le capital social souscrit à un montant supérieur à EUR 10.000.000 (dix millions d'Euro). Ce montant maximum peut être augmenté par décision des associés.
- e) Le capital social peut, par ailleurs, être augmenté par décision des associés dans les conditions prévues par le Code de Commerce, sans que les associés puissent se prévaloir d'un droit préférentiel de souscription. Les souscripteurs devront faire leur affaire personnelle des rompus éventuels.

7.4 Réduction du capital

- a) Le capital social est susceptible de réduction par voie de reprise totale ou partielle des apports des associés, résultant de l'un des événements ci-après : retrait, décès, dissolution d'une personne morale, liquidation judiciaire, interdiction, mise sous tutelle ou curatelle.

Dans ces cas la Société ne sera pas dissoute et se poursuivra avec les associés restants.

Le Président aura tous pouvoirs pour constater la réduction de capital ainsi intervenue.

Les apports en nature ne pourront faire l'objet que d'un remboursement en espèces.

- b) Aucune reprise d'apport ne pourra toutefois avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au capital social initial fixé ci-dessus.
- c) Le capital social peut par ailleurs être réduit par décision des associés dans les conditions prévues par le Code de Commerce, les associés devant faire leur affaire personnelle des rompus éventuels. Les dispositions du § 2 ci-dessus sont alors applicables.
- d) En toute hypothèse, la réduction de capital ne pourra également pas avoir pour effet de réduire le capital à une somme inférieure à 37.000 Euro, sauf si elle est réalisée sous la condition suspensive prévue à l'article L. 224-2 du Code de Commerce.

9 | 5 sur 10

7.5 Retrait des associés

a) Conditions de retrait

Sauf application des dispositions relatives au capital social minimum, tout associé pourra se retirer de la Société à la date de clôture de chaque exercice social.

b) Formes du retrait

Le retrait devra être notifié au Président par lettre recommandée avec AR, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice.

7.6 Droits de l'associé sortant

L'associé sortant sera remboursé de la somme versée sur le montant nominal de ses actions.

Cette somme est, le cas échéant, diminuée de sa quote-part des pertes qui excèdent les réserves figurant au bilan. Inversement, elle est augmentée de sa quote-part dans les réserves excédant les pertes figurant au bilan.

Pour ce calcul, il est tenu compte, du bilan arrêté à la date d'effet du retrait. Le remboursement des sommes dues à l'associé qui se retire, dans les conditions ci-dessus, ou à ses ayants droit, doit intervenir dans le délai fixé par le Président, de façon à ne pas préjudicier au bon fonctionnement de la Société, sans que ce délai ne puisse excéder 1 an.

7.7 Obligations de l'associé sortant

L'associé sortant est tenu de rembourser à la Société toutes sommes pouvant lui être dues, ainsi que, le cas échéant, le montant de sa quote-part dans les pertes calculées comme il est expliqué ci-dessus.

Ce remboursement doit être effectué immédiatement, le Président pouvant toutefois accorder des délais, s'il l'estime opportun.

En outre, tout associé sortant demeure responsable, pendant un délai de cinq ans, envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son départ. La responsabilité des associés telle qu'elle est définie ci-dessus est limitée au montant des actions qu'ils détiennent au moment de leur départ.

Article 8 : Forme des actions

Les actions émises par la Société ont obligatoirement la forme nominative. Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société dans les conditions du Code de Commerce.

9 2 6 sur 14

Article 9 : Transmission des actions

La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "Registre des Mouvements".

La propriété des actions résulte de l'inscription dans le registre des associés de la Société.

La cession des actions entre les associés peut être consentie librement; la cession à des tiers étrangers à la Société est soumise à l'agrément de la Société, représentée par son Président.

Le cédant doit notifier la cession prévue au Président par lettre recommandée avec accusé de réception afin de solliciter l'agrément de la Société. Le Président statuera dans un délai de 14 (quatorze) jours à compter de la réception de la notification. La décision sera notifiée par la Société par lettre recommandée avec accusé de réception. Si la Société n'a pas notifié sa décision au cédant dans le délai de 14 (quatorze) jours ci-dessus mentionné, l'agrément sera réputé acquis.

Conformément à la loi allemande d'investissement (*Investmentgesetz*), les actions de la société d'investissements, associé unique, ne peuvent être cédées qu'après l'agrément supplémentaire de la banque de dépôt en Allemagne (*Depotbank*).

Article 10 : Droits et obligations attachés aux actions

10.1 Droits et obligations

Les associés acceptent les présents statuts ainsi que les décisions des associés.

Concernant les dettes sociales, les associés sont tenus à la hauteur de leurs apports.

10.2 Droit aux bénéfices

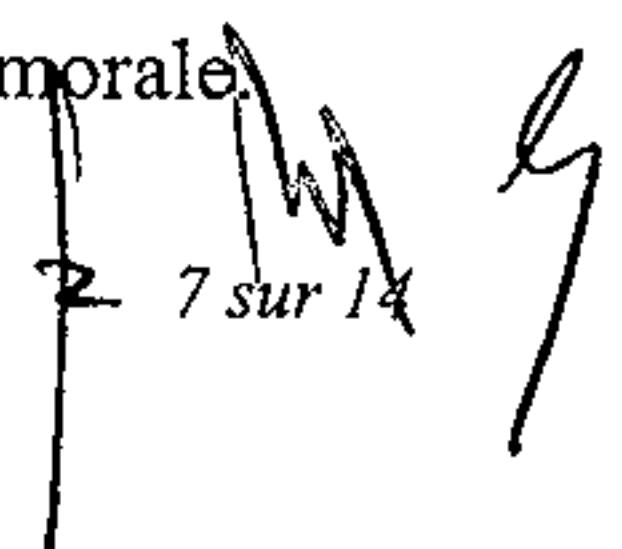
Outre le droit de participer aux décisions des associés attribué par la loi aux associés, toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices.

Article 11 – Président

11.1 Nomination et révocation

La Société est gérée et administrée par un Président, personne physique ou morale.

2 7 sur 14



Le Président peut ou non avoir la qualité d'associé.

Le Président est nommé et révoqué par décision des associés.

Le Président peut être révoqué *ad nutum* par décision des associés prise à la majorité simple.

11.2 Durée des fonctions

Le Président est nommé pour une durée illimitée.

Si le Président est une personne physique, celui-ci ne peut être âgé de plus de 65 (soixante cinq) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire. Cette démission sera effective à la fin de l'exercice social au cours duquel l'âge limite sera atteint.

Si le Président est une personne morale, son mandat cesse dès l'ouverture d'une procédure collective le concernant.

11.3 Pouvoirs

Le Président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi et les présents statuts aux associés.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Conformément à la loi allemande d'investissement (*Investmentgesetz*), il ne pourra être disposé des éléments composant le patrimoine de la Société qu'après l'agrément de la banque de dépôt en Allemagne (*Depotbank*).

De plus, la gérance soumettra un état patrimonial mensuel à la société d'investissements, associé unique, ainsi qu'à la banque de dépôt.

Article 12 : Directeur général

Sur proposition du Président, les associés peuvent nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux ou directeur généraux délégués, personne physique par décision adoptée à la majorité simple.

La durée et l'étendue de leurs mandats sont fixées par les associés en accord avec le Président.

 8 sur 14 

Le ou les Directeurs Généraux et directeurs généraux délégués peuvent être révoqués à tout moment par les associés par une décision à la majorité simple.

En cas de décès, démission ou empêchement du Président, le Directeur Général en fonction exerce ses fonctions et pouvoirs jusqu'à la nomination d'un nouveau Président.

Article 13 : Rémunération du Président et du ou des Directeurs Généraux ou directeurs généraux délégués

La rémunération du Président et du ou des Directeurs Généraux ou directeurs généraux délégués est fixée par les associés par une décision adoptée à la majorité simple au terme de chaque exercice social.

Article 14 : Décisions des associés

Les décisions des associés sont prises par les associés, au choix du Président, en Assemblée générale, par correspondance ou au moyen de supports électroniques. Les décisions des associés doivent toutefois être matérialisées par tout moyen de communication, notamment par bande magnétique, télex, télécopie ou impression du message électronique.

Lorsqu'une question est posée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social, la réponse ne peut être donnée que dans le cadre d'une décision des associés prise à la majorité simple.

Les Assemblées générales sont convoquées par le Président ou le Directeur Général.

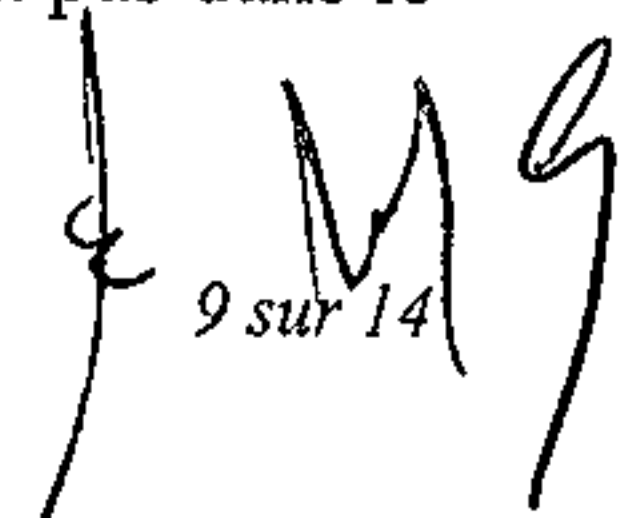
La convocation indiquant l'ordre du jour doit avoir été reçue par les associés au moins une semaine avant la réunion de l'Assemblée générale. Cette exigence peut être écartée par une décision unanime des associés.

Les Assemblées sont présidées par le Président et en son absence par le Directeur Général; en l'absence de ces deux personnes, l'Assemblée élit son président.

Lors de chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence et un procès-verbal de la réunion, dont le contenu est confirmé par la signature du président de séance, est établi.

Indépendamment des modalités de vote, le vote sera consigné dans un procès-verbal, qui indiquera les réponses de chaque associé.

En cas de vote par correspondance ou par supports électroniques, le projet de résolution ainsi que toutes les informations nécessaires au vote seront transmis aux associés. Les associés doivent manifester leur volonté dans un délai maximum d'une semaine à compter de la réception des documents afférents au vote. Le vote peut être transmis par tout moyen de communication, étant précisé que la preuve de cette transmission incombe à l'associé. En cas de transmission du vote par supports électroniques (e-mail), les dispositions du décret relatives aux Sociétés Anonymes sont applicables. Si les associés ne se prononcent pas dans le délai susvisé, leurs voix est considéré comme une abstention.


9 sur 14

Tout associé a le droit de participer aux décisions des associés, personnellement ou par le biais d'un mandataire. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent.

Les associés sont seuls compétents pour décider :

- toute modification de l'objet social,
- la nomination des Commissaires aux Comptes,
- la nomination du Président
- l'approbation des comptes et l'affectation des bénéfices,
- toute augmentation ou réduction du capital, et de remboursement du capital dans l'hypothèse d'une dissolution anticipée,
- la fusion, la scission, la transformation, la dissolution de la Société,
- l'exclusion d'un associé ,
- le vote ou la modification de l'article concernant l'agrément de la cession d'actions,
- la modification des statuts,
- la dissolution de la Société.

Conformément à la loi allemande d'investissement (*Investmentgesetz*), les modifications statutaires sont subordonnés à l'agrément de la banque de dépôt en Allemagne (*Depotbank*).

Article 15 : Décisions extraordinaires et ordinaires

15.1 Décisions extraordinaires

Seront qualifiées d'extraordinaires les décisions collectives concernant l'augmentation ou la réduction du capital social, la fusion ou la scission de la Société ainsi que l'agrément ou l'exclusion d'un associé.

Les décisions collectives extraordinaires ne peuvent être adoptées que si les associés présents ou représentés possèdent au moins deux tiers des actions ayant droit de vote. Elles sont prises à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés. En cas de décision concernant l'exclusion d'un associé, celui-ci ne pourra prendre part au vote.

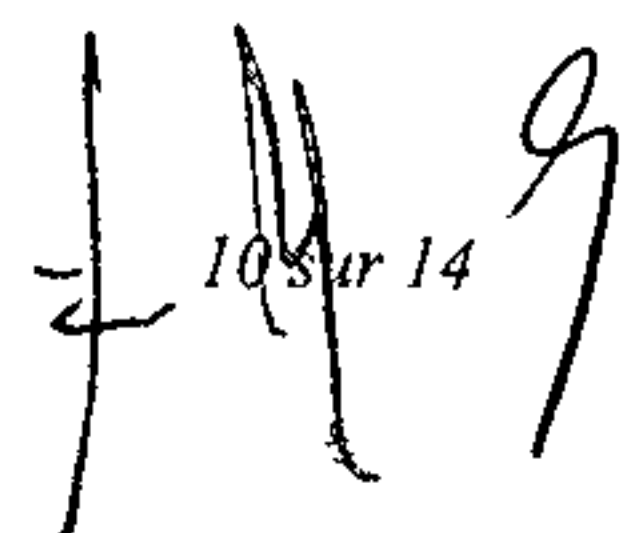
15.2 Décisions ordinaires

Toute autre décision est une décision ordinaire qui est adoptée à la majorité simple.

Article 16 : Registre des décisions des associés

Les décisions des associés seront répertoriées dans le registre des décisions des associés.

10 sur 14



Article 17 : Exclusion d'un associé

En cas de changement de contrôle d'un associé selon l'article L. 233-3 du Code de commerce, celui-ci doit en informer immédiatement le Président de la Société.

L'exercice des droits non-patrimoniaux de l'associé sera suspendu automatiquement.

Les associés décident par une majorité des deux tiers des voix des associés restants si celle-ci accepte le changement de contrôle de l'associé ou accorde un délai d'un mois à la personne concernée, afin de remédier à cette situation. Si aucun accord n'a pu être trouvé dans les délais fixés, l'associé est exclu de la Société. En conséquence, ses actions sont cédées aux associés ou rachetées par la Société. Dans l'hypothèse d'un désaccord, le prix de cession des actions est fixé dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Un associé peut également être exclu de la Société par décision extraordinaire en cas de violation grave des intérêts de la Société ou de l'objet de celle-ci, et dans l'hypothèse où l'avertissement de la Société serait resté sans effet. En conséquence, ses actions sont cédées aux associés ou rachetées par la Société. Dans l'hypothèse d'un désaccord, le prix de cession des actions est fixé dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 18 : Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commence le jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2004.

Article 19 : Approbation des comptes

Le Président établit une comptabilité pour toutes les opérations comptables et financières ainsi que les comptes annuels selon les lois et règlements et des usages commerciaux en vigueur.

Les comptes font l'objet d'une approbation par les associés dans un délai de six mois après la clôture des comptes, à moins qu'une décision de justice ait modifié ou prolongé ce délai.

Article 20 : Affectation des bénéfices

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident d'inscrire celui-ci à un ou plusieurs postes de réserves, dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à sa quotité dans le capital social.

11 sur 14

Article 21 : Contrôle des comptes

Les commissaires aux comptes sont nommés pour une durée de six exercices.

Article 22 : Liquidation

La liquidation de la Société est effectuée conformément au Code de commerce et aux décrets pris pour son application.

Le boni de liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs actions.

Article 23 : Contestations

Toute contestation relative aux affaires sociales, survenant pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation, entre les associés, ou entre un associé et la Société, est soumise au tribunal de commerce du siège de la Société.

Article 24 : Les apports à la société

La Société OPPENHEIM IMMOBILIEN-KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT mbH a apporté à la société une somme en espèces de 37.000 Euro.

Cette somme a été, dès avant ce jour, déposée à la banque Dresdner Bank AG Paris Branch, située à F-75001 Paris, 5 Boulevard de la Madeleine, sur un compte ouvert au nom de la société en formation sous le numéro: 200313222EU (Bank Code : 11263, Branch Code : 00001, RIB : 21).

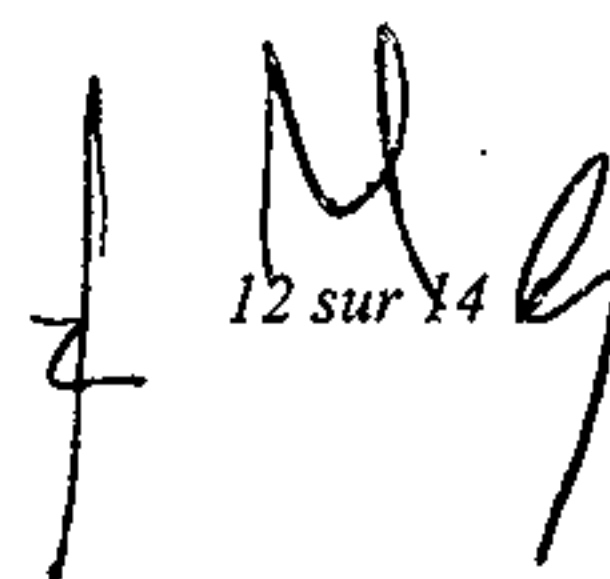
Article 25 : Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la Société, a été présenté aux associés. Ledit état est ci-après annexé. La signature des statuts emportera, de plein droit, reprise par la Société desdits engagements.

Article 26 : Nomination du premier Président de la Société et des premiers commissaires aux comptes

26.1 Est nommé comme premier Président de la Société pour une durée illimitée :

Monsieur Petrus Wilhelmus Jacobus LE LOUX,
demeurant Eichenweg 6, 65527 Niedernhausen (Allemagne)


12 sur 14

26.2 Sont nommés comme premiers commissaires aux comptes pour une durée de six exercices :

Titulaire : PriceWaterhouseCoopers Audit,
32, rue Guersant,
F-75017 Paris

Suppléant : Monsieur Pierre Coll,
Tour AIG
34, place des Corolles,
F-92 908 Paris La Défense 2

Ces derniers ont déclaré accepter cette mission et qu'il n'existe de leur chef aucune incompatibilité ni interdiction à leur nomination.

26.3 Les nominations suivantes seront effectuées par une décision des associés.

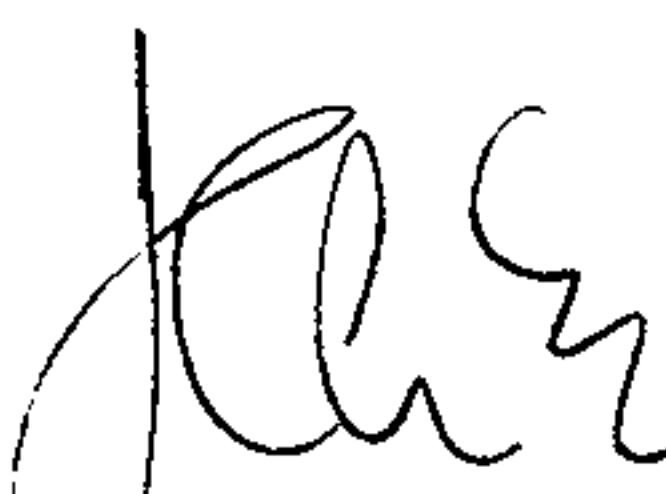
Article 27 : Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au Président à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

Fait à Wiesbaden (Allemagne) le 30 août 2004
en 7 (sept) originaux

Pour la société **OPPENHEIM IMMOBILIEN-
KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT mbH**
Associé unique


M. Siegfried A. COFALKA


M. Georg KLUSAK

Acceptation de fonction de
Président :

*bon pour acceptation de fonctions
de Président*


M. Peter W.J. LE LOUX¹⁾

¹⁾ Faire précéder votre signature de la mention «Bon pour acceptation de fonctions de Président»

ANNEXE

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN
FORMATION**

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la Société en formation auprès de Dresdner Bank AG Paris Branch, 5, Boulevard de la Madeleine, F-75001 Paris,
- Recours à la Société d'avocats Haarmann Hemmelrath pour la constitution de la Société,
- Frais et débours liés aux formalités d'enregistrement de la Société,
- Signature d'un contrat de mise à disposition de locaux avec la société OPPENHEIM IMMOBILIER FRANCE SAS.

W/urur JCS

Q/L