

AFER PIERRE
Société civile à capital variable
Siège Social : 50 Cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
RCS Nanterre : 900 505 462

STATUTS

CERTIFIÉ CONFORME A L'ORIGINAL



Mis à jour le 21 mars 2022 à la
suite de la décision de la
gérance en date du 11 mars
2022

STATUTS

TITRE I

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société civile à capital variable régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, par les dispositions du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par l'article L.231-1 du Code de commerce, et par toutes les dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts (ci-après la « **Société** »).

La Société est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, qualifiée d'« Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- La constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière pouvant être confié par mandat à un prestataire de services d'investissement et susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière, en ce compris notamment des parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier et d'actions de sociétés cotées sur un marché réglementé, et à titre accessoire ;
- La constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire à la réalisation de l'objet social et pour assurer notamment la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement ;
- Toutes opérations financières (vente achat, apport...), mobilières et immobilières et toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet et de nature à en favoriser la réalisation ; et plus particulièrement la souscription d'emprunts à ses filiales en vue de la réalisation des objets susvisés ainsi que la gestion de trésorerie par tous moyens, y compris l'octroi occasionnel de prêts à ses filiales, la conclusion de tout contrat de gestion de trésorerie intra groupe ou le recours à tout système de gestion centralisée de trésorerie ; et,
- D'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des assurances, et pouvant être utiles à la réalisation effective de l'objet social pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est : « **AFER PIERRE** »

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile à capital variable" et du numéro d'identification au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège de la Société est fixé au :

50 Cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Il peut être transféré en tout autre endroit du département ou dans un département limitrophe par simple décision de la gérance – qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence – sous réserve d'une ratification par la prochaine décision collective ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

Il est fait apport à la Société des apports en numéraire suivants en proportion de leur participation au capital social, à savoir :

- **AbeilleVie** : la somme de 25.000.000 € (dont 840 000 € de commission de souscription acquise à la Société) ;
- **Abeille Epargne Retraite** : la somme de 25 000 000 € (dont 840 000 € de commission de souscriptions acquise à la Société);

Soit au total, la somme de..... 50.000.000 €

Les apporteurs s'engagent à souscrire et à libérer en totalité les apports en numéraire ainsi que les commissions de souscriptions, dans les dix jours ouvrés de l'appel de fonds qui leur sera adressé par la gérance.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial est fixé à la somme de quarante-huit millions trois-cent vingt mille euros (48 320 000 €), divisé en quatre-cent quatre-vingt-trois mille deux-cent (483 200) parts d'une valeur nominale de cent euros (100 €) chacune numérotées de 1 à et 483 200 attribuées comme suit :

- Abeille Vie

A concurrence de 241 600 parts

- Abeille Epargne Retraite
A concurrence de 241 600 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 483 200 parts

ARTICLE 8 – Variabilité du capital social

Le capital social est variable. Conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code de commerce, le capital est susceptible d'augmentation par les versements des associés ou ceux résultant de l'admission de nouveaux associés, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

8.1 - Augmentation du capital – Capital social autorisé

La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant maximal de deux milliards d'euros (2.000.000.000 €), lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les parts sociales nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la valeur liquidative, majorée d'une commission de souscription.

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes de même catégorie et ne jouiront des mêmes droits, qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition en cas de souscription par des tiers que ceux-ci aient été agréés par la gérance.

8.1.1 – Modalités de souscription des parts sociales

a) Bulletin de souscription

Les souscriptions seront effectuées en numéraire ou en nature et ne pourront porter que sur un nombre entier de parts sociales.

Les souscriptions en numéraire tant des associés que des tiers, seront constatées sur un bulletin de souscription adressé à la gérance, indiquant les noms, prénoms et domicile du souscripteur ou sa raison sociale et son siège ainsi que le montant de la souscription.

Les bulletins de souscription accompagnés du règlement en numéraire sont centralisés auprès de la gérance.

Les souscriptions seront exécutées sur la base de la dernière valeur liquidative connue à la date de la réception par la gérance de ladite souscription.

Toute souscription effectuée par un tiers étranger dans les conditions de l'article 18, à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la gérance.

En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les huit jours de la réception du bulletin de souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le souscripteur est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite de la souscription projetée.

b) Montant de la souscription

Le montant de la souscription comprend le prix de souscription des parts sociales fixé par la gérance sur la base de la dernière valeur liquidative des parts sociales connue, majoré d'une commission de souscription.

c) Commission de souscription

Une commission de souscription acquise à la Société sera due et versée par le souscripteur au moment de la libération du capital. Cette commission est destinée à couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société lors de l'acquisition ou de la cession des biens sociaux.

Le taux de cette commission sera fixé par la gérance dans la limite de 15% du montant du capital effectivement libéré et sera ajusté par la gérance au vu des stratégies d'investissement.

d) Limitation et suspension des souscriptions

La gérance pourra suspendre temporairement l'émission de parts sociales nouvelles pendant les formalités de fixation et de publication de la valeur liquidative des parts et dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande.

Afin de respecter la stratégie d'investissement, le nombre de parts disponibles pour de nouvelles souscriptions fera l'objet de limitations annuelles, décidées par la gérance.

Dans l'hypothèse où la situation du marché immobilier ne permettrait pas de respecter la stratégie d'investissement au cours de l'exercice concerné, le montant de l'émission cible annuelle sera modifiée. L'information la suspension temporaire de souscription de nouvelles parts en résultant sera mise à disposition des Associés.

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissements et publications constituent une remise en cause de la suspension des souscriptions. Les demandes de souscription intervenues lors de la suspension seront considérées comme nulles et non avenues.

La gérance communiquera à tout souscripteur de part, et ce par tous moyens et notamment par courrier électronique, la valeur de souscription par part, ainsi que le montant de sa souscription.

8.2 – Diminution du capital – Capital social minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait ou de l'exclusion d'associés décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

Toutefois, à la demande de la totalité des associés, le remboursement de ces apports peut être effectué en nature par attribution de biens sociaux

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à quatre millions huit-cent trente-deux mille euros (4 832 000) euros.

Chaque année, l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, constatera et arrêtera le montant du capital social existant le jour de la clôture de cet exercice.

8.3 - Retrait des Associés

a) Ordre de retrait

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant à la gérance un ordre de retrait de parts sociales indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale, RCS, et son siège, en précisant obligatoirement le nombre de parts sociales sur lequel porte la demande de retrait.

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sociales sur la base de la valeur liquidative suivant la centralisation de l'ordre de retrait (telle que définie à l'article 10 ci-après) des parts sociales de la Société.

Le montant versé par part sociale lors du retrait est égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait.

b) Délai de règlement du retrait

Le délai de règlement du retrait, est de 30 jours ouvrés à compter de la date d'établissement de la valeur liquidative des parts sociales.

Etant entendu qu'un jour ouvré pour les besoins des présents Statuts s'entend de tout jour où les Banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanche et jours fériés en France.

Toutefois, ce délai pourra être porté au maximum à (2) deux mois calendaires si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent.

Pour le cas où les demandes de retraits nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs.

Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement pour une période maximum de 9 mois par le gérant en cas de retraits significatifs ou dans un marché durablement baissier.

Il est précisé :

- que des retraits significatifs correspondent à des demandes de retraits qui nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pouvant alors intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs ; à cet effet, la Société s'engage à mettre en vente lesdits actifs dans un délai de 12 semaines.
- qu'un marché durablement baissier est caractérisé par le fait que plus des deux tiers des expertises immobilières reçues au cours de six derniers mois enregistrent une baisse semestrielle supérieure à 3%.

ARTICLE 9 – Augmentation et réduction du capital social

9.1 – Augmentation du capital

En dehors des augmentations de capital opérées dans les limites du capital autorisé en application des dispositions de l'article 8-1 ci-dessus, le capital social peut être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes, ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par les associés statuant par décision extraordinaire.

9.2 – Réduction du capital

En dehors des réductions de capital opérées dans les limites du capital minimum en application des dispositions de l'article 8-2 ci-dessus, le capital social peut être réduit, par voie d'incorporation des pertes

avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par les associés statuant par décision extraordinaire.

ARTICLE 10 – Calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative des parts sociales de la Société sera calculée à la date du premier jour ouvré de chaque mois calendaire, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois calendaire précédent (ci-après la date de l'arrêté).

La valeur liquidative des parts sociales sera mise à la disposition des associés au plus tard 15 jours ouvrés suivant la date de l'arrêté des comptes.

Cette valeur liquidative des parts sociales sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la formule de calcul suivante :

$$\text{ACTIF NET REEVALUE} = (K + P - M)$$

Pour l'application de cette formule, il est convenu ce qui suit :

CAPITAUX PROPRES :	K
Capital social	
(+) Primes liées au capital	
(+) Réserves	
(+/-) Report à nouveau	
(+/-) Résultat de la période	
(-) Acomptes sur dividendes	
PLUS-VALUES LATENTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	P
MOINS-VALUES LATENTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	M

10.1 – Prix de revient des immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente hors droits.

Les immeubles détenus en direct sont comptabilisés par composant, et font l'objet d'un amortissement, dont la durée dépend du type de composant.

Provision pour dépréciation

La gérance a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existant entre :

- d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus,
- et d'autre part, la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI, OPCI, autres sociétés immobilières ou valeurs mobilières notamment.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs expertisées du patrimoine immobilier ou les dernières valeurs de réalisation des SCPI communiquées et l'état du marché immobilier.

10.2 – Règles d'évaluation

Pour les immeubles

La gérance évalue les actifs immobiliers, les immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement par la SC à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative. Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché. Ainsi, la gérance fixe à chaque Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus. Pour ce faire, à la date de rédaction des présents Statuts et conformément aux processus internes de la gérance et à la réglementation qui lui est applicable, un comité d'expertise interne se tiendra mensuellement et s'appuiera sur les travaux réalisés par l'expert immobilier (l'« Expert Immobilier ») mandaté pour le compte de la SC et avec qui elle a fixé le cadre de leur mission au préalable.

Les immeubles détenus directement sont évalués une fois par an à leur valeur de marché par l'Expert Immobilier. L'Expert Immobilier actualisera trimestriellement la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

La valeur des actifs immobiliers et des immeubles ou droits réels détenus indirectement est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle.

Pour les SCPI

Les parts de SCPI à capital variable en pleine propriété seront valorisées à leur valeur de retrait en vigueur, établie conformément à la réglementation applicable au SCPI, ou estimées sur la base des dernières expertises. Les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété seront valorisées au dernier prix d'exécution connu.

La valeur de réalisation des parts de SCPI sera majorée des "coupons courus" des SCPI, sur la base de la distribution prévisionnelle du trimestre en cours, communiquée à la gérance par les sociétés de gestion des SCPI.

Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque mois à concurrence de 1/3 du dividende prévisionnel du trimestre.

Pour les OPCI

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue à la date de l'arrêté, établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, et diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui restera acquise à (aux) OPCI concerné(s).

Pour les autres sociétés immobilières

Concernant les participations non contrôlées, la gérance utilise, pour la valorisation de ces participations, les éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée.

Il est précisé que dans le cadre de participations non contrôlées la gérance pourrait ne pas avoir accès à l'ensemble des éléments lui permettant de déterminer précisément l'actif net réévalué de ces participations. La gérance pourra dès lors utiliser les dernières informations disponibles, à savoir notamment les valeurs d'expertise communiquées ou encore le prix des actions retenues lors de la réalisation d'une augmentation de capital ou d'une cession de gré à gré.

Pour les valeurs mobilières

Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé, et les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la gérance.

ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES DES PARTS SOCIALES

11.1. Il ne sera créé aucun titre représentatif des parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Un extrait ou une copie desdits actes, certifiés par la gérance, pourront être délivrés à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

11.2. Chaque part sociale confère un droit égal dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans la répartition du boni de liquidation.

11.3. Chaque part sociale donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

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

11.5. Sauf convention contraire signifiée à la Société, en cas de démembrement de la propriété de parts sociales, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant les décisions collectives relatives à l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

Mais dans tous les cas, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit d'assister à toutes les assemblées.

11.6. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

ARTICLE 12 – LIBERATION DES PARTS

12.1. Parts de numéraire

La libération des parts résultant d'augmentations du capital social en numéraire régulièrement décidées, sera effectuée au fur et à mesure des besoins de la Société, sur la demande qui en sera faite aux associés par la gérance par tous moyens écrits y compris par voie électronique, les versements devant être effectués dans les quinze jours de la réception de la demande.

Cette libération est effectuée, en principe, au moyen de versements en numéraire. Elle peut aussi avoir lieu par compensation avec une créance certaine liquide et exigible contre la Société.

12.2. Parts d'apport

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la livraison à la Société du bien apporté.

ARTICLE 13 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

13.1. Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil ou par inscription du « transfert » sur le registre des associés tenu par la Société. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées. Le dépôt peut être effectué par voie électronique.

13.2. Les parts sociales ne peuvent être cédées, que ce soit entre associés ou au profit de tiers étrangers à la Société, qu'avec le consentement préalable des associés statuant par décision extraordinaire.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts sociales doit en faire la notification à la gérance et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire, le nombre de parts à céder et le prix offert, ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

La gérance doit, dans les quinze jours qui suivent la réception de la notification du projet de cession, convoquer les associés en assemblée à l'effet de statuer sur la demande d'agrément ou consulter sans délai les associés par écrit pour se prononcer sur la demande d'agrément et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celles du présent article.

La gérance notifie dans les huit jours le résultat du vote ou de la consultation écrite à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception.

Si le cessionnaire est agréé, la cession doit être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification d'agrément, conformément aux conditions visées dans ladite notification.

Si l'agrément est refusé, la gérance est tenue, dans les quinze jours suivant ce refus, d'inviter par écrit les associés à se porter acquéreurs des parts sociales dont la cession est envisagée.

En cas de demandes excédant le nombre de parts sociales offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si les demandes d'achat des associés sont inférieures au nombre de parts sociales offertes ou si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut, par décision extraordinaire des associés autres que le cédant, soit faire acquérir les parts sociales qui n'ont pas trouvé d'acquéreur par un tiers, soit procéder elle-même au rachat desdites parts sociales en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de désaccord des parties sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts sociales alors même que le prix adopté par l'expert serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la notification par lui faite à la Société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

13.3. Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- Aux échanges.
- Aux apports en Société.

Il est stipulé que seuls le ou les acquéreurs auront droit à la totalité des dividendes afférents à la période courue depuis la clôture du dernier exercice précédant la transmission de parts sociales jusqu'au jour de la signature de l'acte opérant le transfert de parts sociales.

13.4. En cas de nantissement des parts sociales, il sera fait application des dispositions des articles 1867 et 1868 du Code civil.

ARTICLE 14 – REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

14.1. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé pourra demander la dissolution judiciaire de la Société.

14.2. La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

TITRE III

LES ASSOCIES

ARTICLE 15 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les associés pourront verser des sommes en compte courant. Les conditions et les délais de remboursement de ces sommes, la fixation des intérêts etc., seront arrêtés d'un commun accord entre la gérance et les associés.

ARTICLE 16 – DROITS DES ASSOCIES

16.1. Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.

16.2. Les associés peuvent prendre connaissance des livres et documents sociaux et recevoir des explications sur la gestion sociale dans les formes et conditions prévues par les articles 1855 du Code civil et l'article 48 du décret du 3 juillet 1978.

16.3. Conformément à l'article 39 du décret du 3 juillet 1978, chaque associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

ARTICLE 17 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans ses rapports avec ses coassociés et avec les tiers, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts sociales qu'il possède.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la Société et restée infructueuse.

ARTICLE 18 – PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Un associé perd sa qualité en cas d'exercice du droit de retrait, en application de l'article 1869 du Code civil ou encore en cas d'absence, incapacité civile, déconfiture, faillite personnelle, liquidation, redressement judiciaire ou encore dans le cas où il ne respecterait pas, pour quelque cause que ce soit, l'interdiction pour des investisseurs qualifiés de U.S. Persons (tel que ce terme est défini dans les caractéristiques détaillées) de souscrire et/ou de détenir des parts sociales de la Société.. Ses droits sociaux lui sont remboursés dans les conditions énoncées par l'article 1843-4 du Code civil.

La gérance peut restreindre ou empêcher la détention de parts sociales par toute personne ou entité à qui il est interdit de détenir des parts sociales en vertu des Caractéristiques Détaillées de la Société (ci-après « Personne non Eligible »).

A cette fin la gérance peut :

- refuser d'émettre toute part sociale dès lors qu'il apparaît qu'une telle émission aurait ou pourrait avoir pour effet que lesdites parts sociales soient directement ou indirectement détenues au bénéfice d'une Personne non Eligible,
- à tout moment requérir d'une personne ou entité dont le nom apparaît sur le registre des associés que lui soit fournie toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle considérerait nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des actions est ou non une Personne non Eligible.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 19 – NOMINATION ET REVOCATION DE LA GERANCE

19.1. La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les associés, et désignés par décision collective ordinaire des associés.

Est nommé gérant de la Société pour une durée indéterminée :

BNP Paribas Real Estate Investment Management France, Société anonyme au capital de 4.309.200 euros ayant son siège social au 50 Cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 300 794 278.

BNP Paribas Real Estate Investment Management France matérialise son acceptation de ces fonctions de gérant de la Société, en apposant sa signature aux présents Statuts.

19.2. Les fonctions de gérant ont une durée déterminée ou non. Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation.

19.3. La démission ou la révocation d'un gérant associé n'entraîne pas le droit pour celui-ci d'exercer la faculté de retrait prévue à l'article 1869 du Code civil.

Le gérant est révocable au cours de son mandat dans les conditions prévues à l'article 1851 du Code civil.

Au cas où l'un des gérants - quand il en existe plusieurs - vient à cesser ses fonctions pour quelque cause que ce soit, la Société continue d'être administrée par le ou les gérants encore en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé du remplacement ou non du gérant dont les fonctions ont cessé.

ARTICLE 20 – POUVOIRS DE LA GERANCE

20.1. Le ou les gérants engagent chacun la Société par tous actes entrant dans l'objet social tant vis à vis des associés que des tiers. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

20.2. En cas de pluralité de gérants, chacun a pouvoir vis à vis des tiers pour engager seul la Société.

20.3. Le gérant peut, sous sa responsabilité, conférer une délégation de pouvoirs pour une opération déterminée.

ARTICLE 21 – GESTIONNAIRE

La gestion des investissements de la Société est confiée à un gestionnaire de fonds d'investissement alternatif externe conformément aux dispositions de la directive 2011/61/UE afin de gérer, les actifs et les investissements de la Société dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et celles prévues par la convention de gestion. Le gestionnaire et la gérance peuvent être la même entité.

Pour le besoin des présentes, le gérant et le gestionnaire seront la même société. La nomination ou la révocation du gérant vaudra nomination ou révocation du gestionnaire dans les mêmes conditions.

Le gestionnaire gère les actifs de la Société au seul bénéfice et dans le meilleur intérêt des Investisseurs.

En contrepartie des missions qui lui ont été confiées, le gestionnaire perçoit rémunération dans les conditions prévues aux présentes.

ARTICLE 22 – FRAIS DE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

22.1 Frais récurrents

a) Rémunération de la gérance et du gestionnaire

La rémunération de la gérance est fixée par une décision collective ordinaire des associés dans la limite annuelle de 1,95% de l'actif net maximum. Cette rémunération couvre notamment les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- La mise en œuvre de la politique de la Société définie dans son objet social,
- La gestion financière, administrative, sociale et comptable de la Société,
- L'identification, l'analyse et l'évaluation des opportunités d'investissement,
- La définition et l'exécution de la stratégie d'arbitrage de la Société,
- La gestion et la valorisation des actifs immobiliers détenus en direct, et ce compris la supervision et le contrôle des prestataires de service auxquels il est usuellement fait appel dans le domaine de la gestion immobilière (agents immobiliers, administrateurs de biens, experts, entreprises en charge des travaux,...),
- Le suivi des participations de la Société dans les sociétés immobilières,

Cette rémunération pourra également couvrir la commercialisation et la distribution des parts de la Société en tant que support d'investissement.

Aucun frais de gestion ne sera perçu par la gérance sur la quote-part de l'actif brut de la SC relative aux participations dans des fonds gérés par une entité contrôlée par le Groupe BNP Paribas.

b) Autres frais et charges récurrents

Outre la rémunération de la gérance détaillée ci-dessus, la Société supportera également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les coûts afférents à l'entretien des actifs immobiliers
- L'ensemble des charges des actifs immobiliers ;
- L'ensemble des frais et honoraires liés à la commercialisation locative et au recouvrement des créances locatives;
- Les coûts afférents à la vie sociale de la Société et notamment les honoraires des Commissaires aux Comptes, des experts immobiliers et du Dépositaire.

22.2 Frais non récurrents

La Société supporte de façon non récurrente l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais liés aux travaux, à savoir :
 - o l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosses réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats, experts, etc.) non refacturables aux locataires ;
 - o les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation, etc. non refacturables aux locataires ;
- Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage des actifs immobiliers et financiers, à savoir :
 - o L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments des notaires, les honoraires de conseils, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que les dites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclus ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit.
 - o L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs financiers, notamment sans que cette liste ne soit limitative, les frais d'actes, d'enregistrement, les impôts et taxes afférents aux actes.
- Les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

ARTICLE 23 –LES CARACTERISTIQUES DETAILLEES

La gérance et le gestionnaire ont établi les Caractéristiques Détaillées de la Société. Cette documentation sera fournie dans le cadre de la commercialisation de la Société en tant que support d'investissement.

La gérance pourra y apporter, éventuellement, toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la Société, selon les conditions prévues dans les Caractéristiques Détaillées.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 24 – COMPETENCE DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

La collectivité des associés exerce les attributions qui lui sont conférées par les lois et règlements et par les statuts.

Notamment, elle nomme et révoque les Gérants et fixe leur rémunération.
Elle se prononce sur l'agrément des cessions de parts sociales.

Elle approuve les comptes, statue sur l'affectation des bénéfices et délibère sur toutes les questions qui lui sont soumises par la gérance ou les associés.

Elle modifie les statuts dans toutes leurs dispositions. Toutefois, sont opérées par la gérance, les modifications statutaires imposées par les dispositions législatives ou réglementaires obligatoires, ainsi que celles résultant du transfert, dans le même département ou un département limitrophe, du siège social.

ARTICLE 25 – EPOQUE DES CONSULTATIONS

Les associés doivent prendre une décision collective au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice pour se prononcer sur le rapport d'ensemble de la gérance et approuver les comptes.

Ils peuvent en outre prendre toutes autres décisions collectives à toute époque de l'année.

ARTICLE 26 – NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES

26.1. Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant agrément de nouveaux associés à l'occasion de la cession des parts sociales ou emportant modification des statuts.

26.2. Sont qualifiées d'ordinaires toutes les autres décisions des associés.

ARTICLE 27 – FORME DES DELIBERATIONS

Les décisions prises par les associés résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée avec avis de réception, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si le gérant fait droit à la demande, il procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'assemblée des associés ou à leur consultation par écrit. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, en ce compris notamment le défaut de réunion d'une assemblée générale ordinaire annuelle, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation par écrit.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire du lieu du siège social de la Société, statuant selon la procédure accélérée au fond, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

ARTICLE 28 – ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale des associés est réunie dans les formes et délais prévus aux articles 40 et 41 du décret du 3 juillet 1978.

Elle peut se réunir sur convocation verbale et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Le ou les Gérants, agissant individuellement ou collectivement, prennent l'initiative de la convocation de l'assemblée générale des associés.

En outre, tout associé non Gérant, peut à tout moment exiger de la gérance qu'elle provoque une décision collective sur un sujet déterminé. La gérance doit alors l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou procéder à une consultation écrite des associés. En cas de refus ou d'inertie de la gérance, l'associé peut, après un délai d'un mois à compter de sa demande, soit convoquer lui-même l'assemblée générale, soit s'adresser au Président du Tribunal de Grande Instance qui statuera en référé afin d'obtenir la désignation d'un mandataire qui devra provoquer la délibération des associés.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé, par un Gérant ou par toute personne de son choix.

L'assemblée générale est présidée par le ou l'un des Gérants ou par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et tous les associés présents.

ARTICLE 29 – CONSULTATION ECRITE

Il est procédé aux consultations écrites des associés, dans les conditions stipulées à l'article 42 du décret du juillet 1978. Dans ce cas, la gérance doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée ou par courrier électronique. Tout associé n'ayant pas répondu au plus tard 25 jours après la date d'envoi de la lettre est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 30 – PROCES-VERBAUX

Les actes et procès-verbaux d'Assemblées constatant les décisions sociales sont établis et conservés, conformément aux articles 44 à 47 du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 31 – DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Toute décision ordinaire peut être prise lorsque des associés, possédant plus de la moitié du capital social, sont présents ou représentés à une assemblée générale ou ont exprimé un vote lors d'une consultation écrite.

A défaut, la décision est soumise à une nouvelle assemblée générale ou fait l'objet d'une nouvelle consultation écrite et peut être prise, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par écrit

La décision est prise à la majorité des voix exprimées.

Les décisions ordinaires peuvent également être adoptées par voie d'acte sous seing privé ou notarié unanime.

ARTICLE 32 – DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Toute décision extraordinaire peut être prise lorsque des associés, possédant au moins les trois quarts du capital social sont présents ou représentés à une assemblée générale ou ont exprimé un vote lors d'une consultation écrite.

A défaut, la décision est soumise à une nouvelle assemblée générale ou fait l'objet d'une nouvelle consultation écrite et peut être prise si des associés possédant au moins la moitié du capital social sont présents ou représentés.

La décision est prise à la majorité des trois-quarts des voix exprimées.

Par exception, les décisions modifiant les dispositions statutaires relatives à la forme ou l'objet de la Société, ou la répartition des pertes et bénéfices, doivent être prises à l'unanimité des associés. Il en est de même des décisions statuant sur l'agrément d'un associé prévu par l'Article 13.2.

Les décisions extraordinaires peuvent également être adoptées par voie de consentement unanime dans un acte sous seing privé ou notarié.

TITRE VI

COMPTABILITE

ARTICLE 33 – EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2021.

ARTICLE 34 – COMPTES SOCIAUX

La gérance tient une comptabilité régulière des opérations et dresse, à la fin de chaque exercice, la situation comptable de la Société.

ARTICLE 35 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges, y compris tous amortissements et provisions, constituent le résultat net de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report à nouveau bénéficiaire. Il est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales qu'ils possèdent.

Les pertes de l'exercice sont affectées au report à nouveau.

En cours d'exercice, le gérant peut décider la distribution d'un ou plusieurs acomptes sur dividendes pour autant que cet ou ces acomptes soient inférieurs au montant du résultat acquis à la date du paiement de cet acompte qui viendra s'imputer sur le montant de la distribution définitive.

L'Assemblée Générale devra prendre acte et valider la distribution définitive ainsi que les acomptes déjà versés lors de l'approbation des comptes sociaux annuels.

Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable annuel serait inférieur à la somme des acomptes versés trimestriellement, les associés reverseront le trop-perçu dans un délai de 30 jours calendaires à dater de l'assemblée générale statuant sur les comptes sociaux annuels.

TITRE VII

ARTICLE 36 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Un ou plusieurs commissaires aux comptes, sont nommés par l'assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Leurs fonctions s'exercent dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

Est désigné pour une durée de six (6) exercices comme premier commissaire aux comptes de la Société :

- LA SOCIETE PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Siège social : 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Le mandat de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT prendra fin à la date de l'assemblée générale statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

ARTICLE 37 – DEPOSITAIRE

Le dépositaire est désigné par la gérance.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la gérance.

Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la gérance. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec le Gérant, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 38 – EXPERT IMMOBILIER

Un expert immobilier indépendant est désigné par la gérance sur la base de ses compétences professionnelles.

L'expert immobilier assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la gérance.

TITRE VIII

DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS

ARTICLE 39 – DISSOLUTION

La Société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

La collectivité des associés peut également, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Par ailleurs, s'il y a réunion de toutes les parts sociales en une seule main et qu'aucune régularisation n'est intervenue dans le délai d'un an, la Société encourt la dissolution, conformément aux dispositions légales évoquées à l'article 14 des présentes.

En revanche, la Société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :

- Le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ;
- La dissolution, le règlement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

La Société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit, sauf lorsqu'elle intervient suite à la transmission universelle du patrimoine de la Société. La personnalité morale de la Société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation jusqu'à l'expiration de celle-ci.

ARTICLE 40 – LIQUIDATION DE LA SOCIETE

Il est procédé à la liquidation dans les formes et conditions prévues par les articles 1844-8 et 1844-9 du Code civil et les articles 9 à 12 du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 41 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre les associés et la Société au sujet des affaires sociales, seront soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 42 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Est annexé aux présents statuts un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation.

ARTICLE 43 – PUBLICITE- POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

ARTICLE 44 - CONVENTION DE PREUVE

Conformément à l'article 1368 du Code civil, les signataires des présents statuts entendent fixer les règles relatives aux preuves recevables entre elles en cas de litige et à leur force probante. Les dispositions qui suivent constituent ainsi la convention de preuve passée entre les signataires, lesquels s'engagent à respecter le présent Article.

Les Parties s'engagent à accepter qu'en cas de litige :

- les éléments d'identification, les fichiers de preuve, certificats et les signatures électroniques soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données, des consentements et des faits qu'ils contiennent ainsi que des signatures et procédés d'authentification qu'ils expriment ;
- les marques de temps soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données et des faits qu'elles contiennent.

Les signataires reconnaissent la valeur juridique et la force probante de tous les documents établis, signés et reçus par l'intermédiaire de la plate-forme de signature utilisée pour la signature des présents statuts ainsi que des enregistrements effectués et conservés par le prestataire de service de confiance d'archivage électronique.

