RCS : NANTERRE
Code greffe : 9201

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 D 01838
Numéro SIREN : 511 715 070
Nom ou dénomination : NBIM Marcel SCI

Ce dépôt a été enregistré le 27/08/2014 sous le numéro de dépôt 27573

**Quantum SCI**

*Société civile immobilière*
au capital de EUR 840.003,50
Siège social : 63 bis rue Jouffroy d'Abbans – 75017 Paris
511 715 070 RCS Paris D

**LISTE DES SIEGES SOCIAUX ANTERIEURS**
(R. 123-110 du Code de commerce)




Le soussigné : Mark Freeman,

Demeurant au 163 boulevard Murat – 75016 Paris.

agissant en qualité de gérant de la société Quantum SCI, société civile au capital de 840.003,50 € ayant son siège social au 63 bis rue Jouffroy d'Abbans, 75017 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 511 715 070 (la « **Société** »),

déclare, conformément aux dispositions de l'article R. 123-110 du Code de commerce, que le siège social de la Société est, depuis son immatriculation :

- 63 bis rue Jouffroy d'Abbans – 75017 Paris.

Fait à Paris, le 30 juillet 2014

En **deux** exemplaires.

Mark Freeman

Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre : dépôt N°27573 en date du 27/08/2014

**Quantum SCI**
Société civile au capital de 840.003,50 euros
Siège social : 63 bis rue Jouffroy d'Abbans
75017 Paris
511 715 070 RCS Paris

(la « **Société** »)

---

**DECISIONS ECRITES DE L'ASSOCIE UNIQUE CONSTATEES DANS UN ACTE DU 31 JUILLET 2014**

---

L'an deux mille quatorze, le 31 juillet,

**NBIM Marcel SPPICAV**, société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social se situe à Cœur Défense – Tour B – La Défense 4 - 100 esplanade du Général de Gaulle – 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 803 637 750, représentée par AXA Real Estate Investment Managers SGP, en qualité de président, elle-même représentée par Monsieur Matthieu de Beauvais, dûment habilité à cet effet,

agissant en qualité d'associé unique de la Société (l' « **Associé Unique** »),

connaissance prise des documents suivantes :

- la lettre de démission de Madame Delloula Aouinti de ses fonctions de gérant de la Société ;
- la lettre de démission de Monsieur Mark Freeman de ses fonctions de gérant de la Société ;
- la lettre de démission de Monsieur Jean-Philippe Olgiati de ses fonctions de gérant de la Société ;
- le projet de nouveaux statuts ;
- une copie des statuts de la Société en vigueur ; et
- le projet de contrat de domiciliation,

a pris les décisions suivantes sur l'ordre du jour suivant, conformément aux stipulations de l'article 14 des statuts de la Société et de l'article 1854 du Code civil :

1. Démission de Madame Delloula Aouinti et de Messieurs Mark Freeman et Jean-Philippe Olgiati de leurs fonctions de gérants de la Société
2. Modification de la gouvernance de la Société et mise en place d'un Conseil de Gérance
3. Nominations de Messieurs Romain Veber, Christoffer Sundin et Rupert Robinson en qualité de nouveaux gérants de la Société, détermination de leurs pouvoirs et fixation de leur rémunération
4. Changement de dénomination sociale
5. Transfert du siège social de la Société



Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre : dépôt N°27573 en date du 27/08/2014

6. Refonte globale des statuts
7. Pouvoirs en vue des formalités.

Le commissaire aux comptes a été régulièrement informé de l'ordre du jour des présentes décisions.

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

- Par acte en date du 22 mai 2014, la société NBIM Marcel S.à.r.l, associé unique de l'Associé Unique, a conclu avec les sociétés BR Quantum S.à.r.l et BR Europe (Lux) III S.à.r.l un protocole aux termes duquel elle s'est engagée à acquérir l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société (le « **Protocole** »).

- Aux termes d'un acte de substitution en date du 18 juillet 2014 conclu entre NBIM Marcel S.à.r.l et l'Associé Unique, l'Associé Unique s'est substitué à NBIM Marcel S.à.r.l aux termes du Protocole.

- Par acte sous seing privé en date du 31 juillet 2014, l'Associé Unique a acquis la totalité des parts sociales et des droits de vote de la Société (la « **Cession** »).

Ceci rappelé, en conséquence de la Cession et afin de mettre en place la nouvelle gouvernance, l'Associé Unique a pris les décisions suivantes :

*

*  *

**PREMIERE DECISION**

***(Démission de Madame Delloula Aouinti et de Messieurs Mark Freeman et Jean-Philippe Olgiati de leurs fonctions de gérants de la Société)***

L'Associé Unique prend acte de la démission de Madame Delloula Aouinti et de Messieurs Mark Freeman et Jean-Philippe Olgiati de leurs fonctions de gérants de la Société avec effet ce jour et les remercie pour leur contribution tout au long de l'exercice de leurs mandats de gérants.

**DEUXIEME DECISION**

***(Modification de la gouvernance de la Société et mise en place d'un Conseil de Gérance)***

L'Associé Unique, ayant pris connaissance du projet des nouveaux statuts de la Société, décide de modifier le mode de gouvernance de la Société et de mettre en place un organe collégial dénommé "Conseil de Gérance" ayant notamment comme pouvoirs de déterminer les orientations stratégiques de la Société.

Les caractéristiques du Conseil de Gérance seront les suivantes :

1) Composition du Conseil de Gérance

Les Gérants de la Société sont réunis dans un conseil de gérance (le « Conseil de Gérance ») composé au minimum de trois (3) membres. Si le nombre de Gérants est inférieur à trois (3), un nouveau Gérant doit être nommé par la collectivité des associés.

La durée des fonctions des membres du Conseil de Gérance est la même que la durée de leur mandat en qualité de Gérant. Cette durée expire à la date de cessation de leur mandat de Gérant.

Les membres du Conseil de Gérance ne seront pas rémunérés pour l'exécution de leurs fonctions.

Dans l'hypothèse où des personnes morales seraient nommées en qualité de Gérant, le représentant légal de chaque personne morale désignera un représentant permanent aux fins de siéger au Conseil de Gérance si la personne morale n'est pas représentée par son représentant légal et les stipulations du présent Article s'appliqueront mutatis mutandis audit représentant permanent, le Gérant concerné nommant, remplaçant ou révoquant librement son représentant permanent. Le représentant permanent devra être un mandataire social ou un salarié de ladite personne morale ou d'une entité qui lui est affiliée.

Le représentant permanent de tout Gérant personne morale représentera ledit Gérant au Conseil de Gérance.

2) Fonctionnement du Conseil de Gérance

Le Conseil de Gérance se réunit au minimum une (1) fois par an et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de tout membre du Conseil de Gérance.

Sauf dispense expresse donnée par écrit par chaque Gérant ou si les Gérants sont tous présents ou représentés à la réunion, les réunions du Conseil de Gérance sont convoquées par tous moyens écrits trois (3) jours au moins avant la date prévue. La convocation contient l'ordre du jour et tous les documents préparés à cet effet par le Gérant permettant de délibérer.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les réunions du Conseil de Gérance pourront également être tenues par correspondance ou les décisions pourront s'exprimer par la participation de tous les Gérants à un même acte authentique ou sous seing privé. Les membres du Conseil de Gérance peuvent participer à la réunion physiquement ou par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Le Conseil de Gérance ne délibère valablement que si la majorité de ses membres sont présents. Les membres du Conseil de Gérance pourront se faire assister des personnes qualifiées de leur choix pour ces réunions avec l'accord des autres membres. Les délibérations du Conseil de Gérance sont constatées par des procès-verbaux signés par la majorité des membres et conservés par la Société sur un registre coté et paraphé. Tout membre du Conseil de Gérance et tout Associé peut demander à ce qu'une copie de ces procès-verbaux lui soit remise.

3) Décisions du Conseil de Gérance

Avant d'être mises en œuvre par l'un des Gérants, les décisions suivantes doivent être approuvées à la majorité simple des voix dont disposent les membres du Conseil de Gérance présents ou représentés :

- l'approbation du *business plan*, sa mise à jour annuelle, ainsi que tout changement relatif au business plan ;
- l'approbation du budget, sa mise à jour annuelle, ainsi que tout changement relatif au budget ;
- toute question entrainant ou pouvant entrainer des dépenses pour la Société d'un montant supérieur à un million d'euros (1.000.000 euros) si de telles dépenses n'ont pas été prévues dans le budget ;
- l'approbation de toute décision devant être prise par la Société en sa qualité d'associé au sein d'une autre société ;
- la revue des comptes annuels de la Sciété avant leur soumission à la collectivité des associés ;
- la cession, directement par la Société ou indirectement par l'intermédiaire d'une filiale directe ou indirecte de la Société, de tout actif ou droit immobilier, en totalité ou en partie ;
- l'acquisition, directement par la Société ou indirectement par l'intermédiaire d'une filiale directe ou indirecte de la société, des actifs immobiliers ;
- la constitution ou l'acquisition de toute filiale directe ou indirecte ;
- la nomination, la révocation et la détermination de la rémunération de tout mandataire social ; administrateur ou représentant légal de toute filiale directe ou indirecte de la Société ;
- la souscription, directement par la société ou indirectement par l'intermédiaire d'une filiale directe ou indirecte de la société, de tout prêt ou tout autre type d'accord de financement avec une banque ou un établissement financier et consentement de toute garantie ou sûreté en vue de garantir les obligations ou engagements souscrits ou pris par la Société et/ou par toute filiale directe ou indirecte de la Société ; et
- l'apport de toute modification significative à *l'asset management agreement.*

Sur toutes ces questions, le Conseil de Gérance, ou tout Gérant, peut choisir d'avoir la décision prise par une décision collective des associés.

**TROISIEME DECISION**

***(Nominations de Messieurs Romain Veber, Christoffer Sundin et Rupert Robinson en qualité de nouveaux gérants de la Société, détermination de leurs pouvoirs et fixation de leur rémunération)***

L'Associé Unique décide de nommer en qualité de gérants de la Société et en conséquence de membres du Conseil de Gérance, avec effet immédiat et pour une durée indéterminée :

- Monsieur Romain Veber,
  né le 14 septembre 1978 à Paris 14ème (France),
  de nationalité française,
  demeurant 78 Burnthwaite Road – SW6 5BG Londres – Royaume-Uni ;

- Monsieur Christoffer Sundin,
  né le 15 mars 1973 à Hong Kong (Chine),
  de nationalité norvégienne,
  demeurant Ostadalsveien 32B, 0753 – Oslo – Norvège ;

et

- Monsieur Rupert Robinson,
  né le 4 mai 1969 à Barnston (Royaume-Uni),
  de nationalité britannique,
  demeurant 72 boulevard Napoléon Ier – L2210 Luxembourg.

Messieurs Romain Veber, Christoffer Sundin et Rupert Robinson ont déclaré, par courrier séparé, accepter ces fonctions de gérants de la Société et n'exercer aucune fonction et n'être frappés d'aucune mesure susceptible de leur interdire d'exercer les fonctions de gérants de la Société.

L'Associé Unique décide que, durant leurs mandats, les gérants de la Société auront les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances dans l'intérêt de la Société. Les gérants de la Société devront toutefois se conformer aux dispositions légales et statutaires, ainsi qu'à toutes limitations découlant des statuts, de mesures ou de dispositions internes au groupe.

L'Associé Unique prend acte des décisions de Messieurs Romain Veber, Christoffer Sundin et Rupert Robinson de ne solliciter aucune rémunération particulière au titre de leurs fonctions de gérants de la Société. L'Associé Unique décide toutefois que les gérants auront droit, sur justification, au remboursement de leurs frais de représentation exposés dans l'exercice de leurs fonctions et ce, conformément à la politique en vigueur au sein du groupe.

**QUATRIEME DECISION**

***(Changement de dénomination sociale)***

L'Associé Unique décide de modifier avec effet immédiat la dénomination sociale de la Société, précédemment dénommée « Quantum SCI », pour adopter « NBIM Marcel SCI ».

**CINQUIEME DECISION**

***(Transfert du siège social de la Société)***

L'Associé Unique décide de transférer le siège social de la Société du : 63 bis rue Jouffroy d'Abbans, 75017 Paris, à l'adresse suivante : 20 bis rue Louis Philippe, 92200 Neuilly-sur-Seine, avec effet immédiat, sous réserve de la signature du contrat de domiciliation.

**SIXIEME DECISION**

***(Refonte globale des statuts)***

En conséquence de l'adoption des décisions ci-dessus et à la suite de la Cession, l'Associé Unique décide de procéder à une refonte globale des statuts de la Société (y compris les articles « objet », « apports », « capital » et « agrément ») à l'exclusion des dispositions relatives à l'intérêt statutaire.

L'Associé Unique adopte, article par article, puis dans son ensemble, le texte des statuts régissant la Société, dont un exemplaire est annexé au présent acte.

**SEPTIEME DECISION**

***(Pouvoirs en vue des formalités)***

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes décisions, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité.

*
*  *

Une copie du présent acte sera remise aux gérants afin de rendre les décisions de l'Associé Unique opposables à la Société.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte qui, après lecture, a été signé par l'Associé Unique.



NBIM Marcel SPPICAV

**NBIM Marcel SCI**
Société civile au capital de 840.003,50 euros
Siège social : 63 bis rue Jouffroy d'Abbans – 75017 Paris, en cours de transfert au 20 bis rue Louis Philippe – 92200 Neuilly-sur-Seine
511 715 070 R.C.S. Paris (en cours de transfert au RCS Nanterre)

(la « **Société** »)

---

**EXTRAIT DES**
**DECISIONS ECRITES DE L'ASSOCIE UNIQUE CONSTATEES DANS UN ACTE DU 31 JUILLET 2014**

---

L'an deux mille quatorze, le 31 juillet,

**NBIM Marcel SPPICAV**, société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social se situe à Cœur Défense – Tour B – La Défense 4 - 100 esplanade du Général de Gaulle – 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 803 637 750, représentée par AXA Real Estate Investment Managers SGP, en qualité de président, elle-même représentée par Matthieu de Beauvais, dûment habilité à cet effet,

agissant en qualité d'associé unique de la Société (l' « **Associé Unique** »),

**[...]**

a pris les décisions suivantes sur l'ordre du jour suivant, conformément aux stipulations de l'article 19 des statuts de la Société et de l'article 1854 du Code civil :

1. Regroupement des parts sociales
2. Rachat par la Société des parts détenues par l'Associé Unique
3. Réduction de capital par voie d'annulation des parts détenues par la Société
4. Constatation de la réduction de capital par voie d'annulation des parts détenues par la Société
5. Agrément de la société NBIM Marcel S.à.r.l. en qualité de nouvel associé
6. Modification corrélative des statuts
7. Pouvoirs aux gérants en vue de la modification corrélative des statuts
8. Réévaluation libre de l'actif immobilier
9. Pouvoirs en vue des formalités.

Le commissaire aux comptes a été régulièrement informé de l'ordre du jour des présentes décisions.

**[...]**



Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre : dépôt N°27573 en date du 27/08/2014

*

*  *

Ceci rappelé, l'Associé Unique a pris les décisions suivantes :

**PREMIERE DECISION**

**(Regroupement des parts sociales)**

Afin que les parts sociales aient une valeur nominale ronde, l'Associé Unique décide de procéder au regroupement des parts sociales composant le capital de la Société, de telle sorte que vingt (20) parts sociales ayant pour valeur nominale 0,035 euros chacune soient échangées contre une (1) part sociale nouvelle de 0,70 euros de valeur nominale.

L'Associé Unique décide en conséquence de la présente décision l'Associé Unique constate que le capital social est désormais divisé en 1.200.005 parts sociales et décide de renuméroter les parts de manière à ramener le nombre total de parts sociales composant le capital de la Société à 1.200.005.

**DEUXIEME DECISION**

**(Rachat par la Société des parts détenues par l'Associé Unique)**

L'Associé Unique, décide le rachat immédiat par la Société de 659.184 parts sociales de la Société et ce, moyennant un prix de 108.238.042 euros (le « **Prix de Rachat** ») pour les 659.184 parts sociales représentant un prix d'environ 164,20 euros par part sociale (valeur arrondie au centime près).

L'Associé Unique prend acte que le Prix de Rachat a été déterminé sur la base d'un bilan et d'un compte de résultat provisoires de la Société arrêtés au 31 juillet 2014 (les « **Comptes Provisoires** ») ayant servi de base à la fixation du prix payé par l'Associé Unique dans le cadre de la Cession conformément au Protocole.

L'Associé Unique décide qu'il est procédé au rachat des parts sociales numérotées 540.822 à 1.200.005 appartenant à l'Associé Unique et prend acte en conséquence qu'une somme de 108.238.042 euros lui revenant est payable comptant ce jour par la Société à l'Associé Unique.

L'Associé Unique décide que, dans l'hypothèse où les Comptes Provisoires feraient l'objet d'un ajustement à l'issue de la Cession, il conviendra d'ajuster en conséquence le Prix de Rachat fixé aux termes de la présente décision, par voie d'un accord séparé à conclure entre la Société et l'Associé Unique.

**TROISIEME DECISION**

**(Réduction de capital par voie d'annulation des parts détenues par la Société)**

L'Associé Unique décide, sous réserve de l'adoption de la précédente décision, d'annuler les 659.184 parts sociales numérotées 540.822 à 1.200.005, acquises par la Société aux termes de la deuxième décision en réduisant le capital social d'un montant de 461.428,80 euros ; celui-ci étant ramené ainsi de 840.003,50 euros à 378.574,70 euros.

Tous les droits attachés aux 659.184 parts sociales annulées, y compris les droits au bénéfice de l'exercice, s'éteindront ce jour après annulation desdites parts sociales.

**QUATRIEME DECISION**

**(Constatation de la réduction de capital par voie d'annulation des parts détenues par la Société)**

L'Associé Unique constate que le rachat des 659.184 parts sociales et la réduction de capital consécutive sont maintenant réalisés à la date des présentes, que le capital social s'élève désormais à 378.574,70 € et qu'il est divisé en 540.821 parts sociales d'une valeur nominale de 0,70 € chacune.

[...]

**SIXIEME DECISION**

**(Modification corrélative des statuts)**

En conséquence de l'adoption des décisions ci-dessus, l'Associé Unique décide de procéder à la modification des statuts de la Société, et notamment à la modification de l'article 6 – Apports et de l'article 7 – Capital social.

Le texte suivant est inséré à la fin de l'article 6 - Apports :

*« Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 31 juillet 2014, BR Quantum S.à.r.l. et BR Europe (Lux) III ont cédé les 24.000.100 parts sociales qu'elles détenaient à NBIM Marcel SPPICAV.*

*Aux termes d'une décision de NBIM Marcel SPPICAV, en qualité d'associé unique en date du 31 juillet 2014, l'Associé Unique a :*

- *décidé de regrouper les parts sociales de la Société en échangeant 20 parts sociales de 0,035 euros de valeur nominale contre 1 part sociale de 0,70 euros de valeur nominale ;*
- *décidé de réduire le capital de la Société par réduction de capital d'un montant de 461.428,80 euros par voie d'annulation de 659.184 parts sociales, soit les parts numérotées de 540.822 à 1.200.005, pour le ramener de 840.003,50 euros à 378.574,70 euros;*
- *agréé la cession d'une (1) part sociale à NBIM Marcel S.à.r.l. .»*

L'article 7 – Capital social est modifié comme suit :

*« Le capital social est fixé à la somme de trois cent soixante dix-huit mille cinq cent soixante-quatorze euros et soixante-dix centimes (378.574,70 euros).*

*Il est divisé en 540.821 parts de 0,70 euros chacune, numérotées de 1 à 540.821 attribuées intégralement à l'associé unique :*

- *La société NBIM Marcel SPPICAV*
  *à concurrence de ..... 540.821 parts*
  *portant les numéros .....de 1 à 540.821*

  *TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social : 540.821 parts. »*

**[...]**

*
* *

Le gérant, en contresignant les présentes, confirme que le présent extrait est conforme aux décisions de l'associé unique en date du 31 juillet 2014.

Le présent acte est dressé pour les besoins de l'enregistrement du rachat par la Société de ses parts suivie de la réduction du capital par voie d'annulation desdites parts

Romain Veber
Gérant

Enregistré à : SIE DE PARIS 17EME LES BATIGNOLLES
Le 26/08/2014 Bordereau n°2014/739 Case n°1 Ext 5300
Enregistrement : 500 €  Pénalités :
Total liquidé : cinq cents euros
Montant reçu : cinq cents euros
L'Agent des impôts
HAYON Catherine

**NBIM Marcel SCI**

Société civile au capital de 378.574,70 euros

Siège social : 20 bis rue Louis Philippe 92200 Neuilly-sur-Seine

511 715 070 R.C.S. Nanterre

# STATUTS

Modifiés à la suite de la décision de la gérance en date du 31 juillet 2014

Le gérant

Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre : dépôt N°27573 en date du 27/08/2014

SOMMAIRE


**Titre 1 Forme - Objet – Dénomination Sociale – Siège Social - Durée ..... 3**

Article 1 Forme ..... 3
Article 2 Objet ..... 3
Article 3 Dénomination ..... 3
Article 4 Siège social ..... 3
Article 5 Durée ..... 3

**Titre 2 Apports – Capital Social - Parts ..... 4**

Article 6 Apports ..... 4
Article 7 Capital ..... 4
Article 8 Augmentations et reductions de capital ..... 5
Article 9 Droits attaches aux parts ..... 6
Article 10 Responsabilité des associés ..... 6
Article 11 Cession de parts ..... 7
Article 12 Nantissement de parts ..... 8
Article 13 Retrait ..... 8

**Titre 3 Administration ..... 9**

Article 14 Gérance ..... 9
Article 15 Pouvoirs de la Gérance ..... 10
Article 16 Conseil de Gérance ..... 10
Article 17 Devoir d'information des associés ..... 12

**Titre 4 Décisions Collectives ..... 13**

Article 18 Quorum - Majorité ..... 13
Article 19 Modalités ..... 13

**Titre 5 Comptes sociaux – Résultats ..... 15**

Article 20 Exercice Social ..... 15
Article 21 Bénéfices – Comptes Sociaux ..... 15
Article 22 Résultats – Affectation et Répartition ..... 15
Article 23 Intérêt statutaire stipulé au profit des associés ..... 16
Article 24 Commissaires aux Comptes ..... 17

**Titre 6 Dissolution – Liquidation – Divers ..... 18**

Article 25 Dissolution anticipée ..... 18
Article 26 Liquidation ..... 18
Article 27 Contestations ..... 18

## TITRE 1

## FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL - DUREE

### Article 1 Forme

La Société est de forme civile. Elle est régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, les règlements pris pour son application ainsi que les présents statuts.

### Article 2 Objet

La Société a pour objet :

- l'acquisition et la propriété de tous immeubles et biens immobiliers, l'administration et la gestion par voie de location ou autrement desdits immeubles ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement en tout ou en partie à son objet ou de nature à en faciliter ou développer la réalisation, à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la Société ;
- la prise de participation dans toutes sociétés, entreprises ou entités dont l'objet serait similaire, analogue ou connexe au sien, ou simplement utile à la réalisation de tout ou partie de son objet social ;
- et généralement toutes opérations civiles se rattachant, directement ou indirectement à l'objet social.

### Article 3 Dénomination

La dénomination sociale de la Société est : **NBIM Marcel SCI**.

Cette dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. La dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots « Société Civile Immobilière » suivis de l'indication du capital social.

### Article 4 Siège social

Le siège social est fixé 20 bis rue Louis Philippe 92200 Neuilly-sur-Seine.

Il peut être transféré dans tout autre endroit par simple décision de la gérance, sous réserve de le l'autorisation préalable du Conseil de Gérance.

### Article 5 Durée

La durée de la Société est de quatre-vingt dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

## TITRE 2

## APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

### Article 6 Apports

Lors de la constitution, les associés fondateurs ont fait les apports suivants à la Société :

- La société MGP Quantum II S.à.r.l. a fait apport d'une somme en numéraire de quatre vingt dix neuf euros (99 euros)

- La société MGP Quantum S.à.r.l. a fait apport d'une somme en numéraire de un euro (1 euro)

- Total des apports formant le capital social d'origine : cent euros (100 euros)

Aux termes de décisions prises à l'unanimité par les associés et constatées par un acte sous seing privé en date du 27 mai 2009, le capital social a été augmenté d'une somme de 24.000.000 € pour être porté à 24.000.100 €, par l'émission de 24.000.000 parts sociales nouvelles, émises au pair et intégralement souscrites et libérées en numéraire.

En date du 18 juillet 2012, MGP Quantum S.à.r.l a transféré la part sociale qu'elle détenait dans le capital de la Société à MGP Europe ( Lux) III S.à.r.l..

Le 1er octobre 2012, à la suite d'une fusion, la société MGP QUANTUM II S.à.r.l a été absorbée par la société MGP QUANTUM S.à.r.l.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des associés en date du 30 juillet 2014, les associés ont décidé à l'unanimité de réduire le capital social d'une somme de 23.160.096,50 € pour le réduire à 840.003,50 €, par la réduction du nominal des 24.000.100 parts sociales nouvelles, de 1 euro à 0,035 euro, par compensation avec une créance que la Société détenait sur les deux associés, les sociétés BR Quantum S.à.r.l et BR Europe (Lux) III S.à.r.l..

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 31 juillet 2014, BR Quantum Sarl et BR Europe (Lux) III ont cédé les 24.000.100 parts sociales qu'elles détenaient à NBIM Marcel SPPICAV.

Aux termes d'une décision de NBIM Marcel SPPICAV, en qualité d'associé unique en date du 31 juillet 2014, l'Associé Unique a :

- décidé de regrouper les parts sociales de la Société en échangeant 20 parts sociales de 0,035 euros de valeur nominale contre 1 part sociale de 0,70 euros de valeur nominale ;
- décidé de réduire le capital de la Société par réduction de capital d'un montant de 461.428,80 euros par voie d'annulation de 659.184 parts sociales, soit les parts numérotées de 540.822 à 1.200.005, pour le ramener de 840.003,50 euros à 378.574,70 euros;
- agréé la cession d'une (1) part sociale à NBIM Marcel Sarl.

Par acte sous seing privé en date du 31 juillet 2014, NBIM Marcel SPPICAV a cédé 1 part sociale à NBIM Marcel Sarl.

### Article 7 Capital social

Le capital social est fixé à la somme de trois cent soixante-dix huit mille cinq-cent soixante-quatorze euros et soixante-dix cents (378.574,70 euros).

Il est divisé en 540.821 parts de 0,70 euros chacune, numérotées de 1 à 540.821 qui sont réparties de la manière suivante :

- La société NBIM Marcel SPPICAV
  à concurrence de ..... 540.820 parts
  portant les numéros .....de 2 à 540.821

- La société NBIM Marcel S.à.r.l
  A concurrence ..... 1 part
  Portant le numéro ..... 1

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social : 540.821 parts.

**Article 8 Augmentation et réduction du capital social**

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés dans les conditions prévues par la loi.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées à l'article 11 ci-après.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apports en numéraire, chacun des associés a, sauf si la décision afférente à l'augmentation de capital n'en dispose autrement, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles conformément à l'article 1690 du Code civil sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article 11 ci-après.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par ses coassociés ou certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leur demande.

Si toutes les parts ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la Société à condition que ceux-ci soient agréés par tous les associés. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par le Conseil de Gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire de leurs droits puisse être inférieur à dix (10) jours, sauf en cas de renonciation individuelle de chacun des associés à ce délai.

Les associés pourront, lors de la décision afférente à l'augmentation du capital, renoncer, en tout ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

Ils décident s'il y a lieu à fixation d'une prime d'émission, et le cas échéant, le montant et les modalités de paiement de cette prime.

## Article 9 Droits attachés aux parts

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé dans la Société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions régulièrement intervenues.

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

Les parts sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs parts pour exercer un droit quelconque, les parts isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la Société, les associés ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre de parts nécessaires.

## Article 10 Responsabilité des associés

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement vainement poursuivi la Société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables.

## Article 11 Cession de parts

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé et sera rendue opposable à la Société, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 1865 du Code civil.

Alors que les cessions de parts s'opèrent librement entre associés, aucune cession de part à un tiers non encore associé ne pourra avoir lieu sans qu'elle ait reçu préalablement l'agrément des associés et ce, même si les cessions sont consenties à des ascendants et des descendants ou entre conjoints.

Le mot « cession » s'entend de toutes transmissions entre vifs à quelque titre que ce soit.

L'agrément sera obtenu par décision unanime des associés, cet agrément pouvant être manifesté par tout moyen, y compris par la participation des associés à l'acte de cession.

Sauf renonciation des associés à une telle notification, le projet de cession est notifié obligatoirement avec éventuellement demande d'agrément à la Société, et à chacun des associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ce projet de cession indique la dénomination sociale, le siège social et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou les noms, prénoms, professions, domiciles et nationalités du cessionnaire proposé, le nombre de parts à lui céder ainsi que le prix offert.

Dans le mois qui suit cette déclaration, la Société doit notifier son accord ou son refus qui n'a pas a être motivé. Le Gérant a l'obligation de convoquer l'assemblée à cet effet.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreur des parts du cédant ; en cas de pluralité d'offre, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par l'unanimité des associés. A la même majorité, la Société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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

Si dans un délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'ensemble des offres d'achat formulées par les associés porte sur un nombre de parts inférieur au nombre des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé et si un tiers ou la Société ne se portent pas acquéreurs du solde dans les conditions exposées ci-avant, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident dans le même délai la dissolution anticipée de la Société.

Si la cession est autorisée ou acquise en raison de l'absence d'offre de la Société dans le délai indiqué ci-dessus, elle doit être réalisée dans le mois qui suit la date à laquelle est réputé acquis l'agrément de cession. A défaut de régularisation dans ce délai, la cession doit à nouveau être soumise à autorisation dans les conditions prévues aux alinéas précédents.

## <u>Article 12</u> Nantissement de parts

Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée du nantissement des parts à condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur des parts objet du nantissement dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation et ce, avec le consentement du cédant.

## Article 13 Retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation de la collectivité des associés. La demande de retrait doit être notifiée à la Société et à chacun des coassociés trois mois au moins avant la date d'effet du retrait.

Le retrait peut également être autorisé par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits concernés fixée, à la date de clôture du dernier exercice approuvé précédant la date d'effet du retrait, soit à l'amiable soit – à défaut d'accord amiable – par un expert désigné et intervenant comme il est dit à l'article 1843-4 du Code Civil.

La demande de retrait implique en outre offre préalable faite aux coassociés de leur céder les parts concernées par la demande, la Société n'étant tenue de racheter que celles des parts dont les coassociés n'auraient pas proposé le rachat. Le prix est fixé directement à l'amiable entre la Société et le retrayant sauf, en cas de désaccord, à recourir à l'expertise comme dit à l'alinéa qui précède. Les associés notifient leur proposition d'achat à la Société dans les deux (2) mois de la notification à eux faite du retrait. Le Conseil de Gérance opère la répartition à proportion du nombre de parts dont chaque demandeur était titulaire lors de la notification du retrait à la Société et dans la limite de la demande. Le surplus des parts non attribuées est racheté, s'il y a lieu, par la Société ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'autorisation de retrait accordée à un associé oblige la Société au rachat des parts dans les conditions ci-dessus stipulées et à l'octroi des pouvoirs nécessaires au Conseil de Gérance pour opérer la réduction de capital et l'annulation des parts qui s'ensuivent. De leur côté, retrayant et associés candidats acquéreurs peuvent renoncer au retrait ou à l'acquisition jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix. Retrayant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le résultat de l'expertise s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans le mois de la notification qui leur a été faite du rapport de l'expert.

## TITRE 3

## ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE

### Article 14 Gérance

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants (les « Gérants »), associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective des associés.

Si une personne morale est nommée Gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

La décision nommant un Gérant fixe librement la durée de ses fonctions et les modalités de sa rémunération.

Tout Gérant pourra en outre obtenir remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Un Gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, et sa décision prendra effet immédiatement.En cas de Gérant unique, la démission n'est recevable qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants.

La démission d'un Gérant, s'il est associé, lui ouvre la faculté de retrait dans les conditions prévues l'Article 13 ci-dessus sans avoir à obtenir l'autorisation de la collectivité des associés statuant en la forme prévue à cet article.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un Gérant, par décision collective des associés. De même, le Conseil de Gérance peut mettre fin au mandat d'un Gérant par décision prise dans les conditions de l'article 16.3.

La révocation d'un Gérant, s'il est associé, lui ouvre la faculté de retrait dans les mêmes conditions qu'en cas de démission.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de Gérant, tout associé peut convoquer une assemblée appelée à délibérer sur la nomination d'un nouveau Gérant.

En cas de démission, de décès ou d'incapacité d'un membre du Conseil de Gérance rendant le nombre de gérants inférieur à trois (3) en cours d'exercice social, un nouveau gérant pourra être nommé par cooptation par les autres gérants, sous réserve d'une ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire. Le nouveau gérant dont la cooptation a fait l'objet d'une ratification de l'assemblée générale ordinaire demeurera en fonction pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Si la Société a été dépourvue de Gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la Société.

La nomination ou la cessation de fonctions du Gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un Gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Un Gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de fonctions.

## Article 15 Pouvoirs de la Gérance

Dans les rapports avec les tiers, le Gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Dans les rapports entre associés, le Gérant est habilité à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société, sous réserve des pouvoirs que la loi ou les présents statuts réservent à la collectivité des associés et au Conseil de Gérance.

Le Gérant ne contracte, en raison de ses fonctions et de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la Société et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

En cas de pluralité de Gérants, ils peuvent exercer séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer aux actes d'un autre Gérant. Cependant, à l'égard des tiers, l'opposition formée par un Gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

## Article 16 Conseil de Gérance

### 16.1 Composition du Conseil de Gérance

Les Gérants de la Société sont réunis dans un conseil de gérance (le « **Conseil de Gérance** ») composé au minimum de trois (3) membres. Si le nombre de Gérants est inférieur à trois (3), un nouveau Gérant doit être nommé par la collectivité des associés.

La durée des fonctions des membres du Conseil de Gérance est la même que la durée de leur mandat en qualité de Gérant. Cette durée expire à la date de cessation de leur mandat de Gérant.

Les membres du Conseil de Gérance ne seront pas rémunérés pour l'exécution de leurs fonctions.

Dans l'hypothèse où des personnes morales seraient nommées en qualité de Gérant, le représentant légal de chaque personne morale désignera un représentant permanent aux fins de siéger au Conseil de Gérance si la personne morale n'est pas représentée par son représentant légal et les stipulations du présent Article s'appliqueront mutatis mutandis audit représentant permanent, le Gérant concerné nommant, remplaçant ou révoquant librement son représentant permanent. Le représentant permanent devra être un mandataire social ou un salarié de ladite personne morale ou d'une entité qui lui est affiliée.

Le représentant permanent de tout Gérant personne morale représentera ledit Gérant au Conseil de Gérance.

### 16.2 Fonctionnement du Conseil de Gérance

Le Conseil de Gérance se réunit au minimum une (1) fois par an et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de tout membre du Conseil de Gérance.

Sauf dispense expresse donnée par écrit par chaque Gérant ou si les Gérants sont tous présents ou représentés à la réunion, les réunions du Conseil de Gérance sont convoquées par tous moyens écrits trois (3) jours au moins avant la date prévue. La convocation contient l'ordre du jour et tous les documents préparés à cet effet par le Gérant permettant de délibérer.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les réunions du Conseil de Gérance pourront également être tenues par correspondance ou les décisions pourront s'exprimer par la participation de tous les Gérants à un même acte authentique ou sous seing privé. Les membres du Conseil de Gérance peuvent participer à la réunion physiquement ou par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Le Conseil de Gérance ne délibère valablement que si la majorité de ses membres sont présents.Les membres du Conseil de Gérance pourront se faire assister des personnes qualifiées de leur choix pour ces réunions avec l'accord des autres membres. Les délibérations du Conseil de Gérance sont constatées par des procès-verbaux signés par la majorité des membres et conservés par la Société sur un registre coté et paraphé. Tout membre du Conseil de Gérance et tout Associé peut demander à ce qu'une copie de ces procès-verbaux lui soit remise.

### 16.3 Décisions du Conseil de Gérance

Avant d'être mises en œuvre par l'un des Gérants, les décisions suivantes doivent être approuvées à la majorité simple des voix dont disposent les membres du Conseil de Gérance présents ou représentés :

- l'approbation du business plan, sa mise à jour annuelle, ainsi que tout changement relatif au business plan ;
- l'approbation du budget, sa mise à jour annuelle, ainsi que tout changement relatif au budget ;
- toute question entrainant ou pouvant entrainer des dépenses pour la Société d'un montant supérieur à un million d'euros (1.000.000 euros) si de telles dépenses n'ont pas été prévues dans le budget ;
- l'approbation de toute décision devant être prise par la Société en sa qualité d'associé au sein d'une autre société ;
- la revue des comptes annuels de la Société avant leur soumission à la collectivité des associés.
- la cession, directement par la Société ou indirectement par l'intermédiaire d'une filiale directe ou indirecte de la Société, de tout actif ou droit immobilier, en totalité ou en partie,
- l'acquisition, directement par la Société ou indirectement par l'intermédiaire d'une filiale directe ou indirecte de la Société, des actifs immobiliers,
- la constitution ou l'acquisition de toute filiale directe ou indirecte,
- la nomination, la révocation et la détermination de la rémunération de tout mandataire social, administrateur ou représentant légal de toute filiale directe ou indirecte de la Société,
- la souscription, directement par la Société ou indirectement par l'intermédiaire d'une filiale directe ou indirecte de la Société, de tout prêt ou tout autre type d'accord de financement avec une banque ou un établissement financier et le consentement de

toute garantie ou sûreté en vue de garantir les obligations ou engagements souscrits ou pris par la Société et/ou par toute filiale directe ou indirecte de la Société,

- l'apport de toute modification significative à l'asset management agreement,la distribution d'un acompte sur dividendes.

- Sur toutes ces questions, le Conseil de Gérance, ou tout Gérant, peut choisir d'avoir la décision prise par une décision collectives des associés.

**Article 17 Devoir d'information des associés**

Les gérants devront communiquer à chacun des associés tout document ou information qu'ils pourraient raisonnablement demander, et chacun des associés disposera d'un droit d'accès aux documents sociaux de la Société (en ce compris les documents comptables, financiers, contractuels, ainsi que tout autre document relatif à l'activité de la Société et de ses filiales).

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé. Le procès-verbal est signé par le ou les Gérants.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conformes par un Gérant ou par un liquidateur.

Les procès-verbaux de décisions collectives sont établis sur un registre spécial.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent les associés, même absents, dissidents ou incapables.

## TITRE 4

## DECISIONS DES ASSOCIES

### Article 18 Quorum – Majorité

Les décisions collectives des associés sont régulièrement adoptées lorsque les associés présents ou régulièrement représentés représentent la totalité du capital social sur première convocation et la moitié du capital social sur seconde convocation.

Les décisions collectives des associés sont prises à l'unanimité des associés présents ou représentés ; chacun d'eux ayant droit à autant de voix qu'il possède de parts dans la Société, sans limitation – sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par la loi ou les présents statuts.

### Article 19 Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment soit par la participation de tous les associés à un même acte authentique ou sous seing privé, soit par le moyen d'une consultation écrite, soit enfin en assemblée.

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance ou du Conseil de Gérance.

Tout associé, après avoir vainement sollicité de la gérance la convocation d'une assemblée, comme encore après cessation des fonctions du dernier Gérant, peut convoquer directement l'assemblée des associés. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions.

Les convocations à une assemblée sont faites par écrit avec accusé de réception aux associés quinze (15) jours avant le jour prévu pour la réunion. La convocation contient l'indication de l'ordre du jour ainsi que le texte du projet de résolutions. Par dérogation à ce qui précède, les assemblées peuvent être réunies sans aucune condition ni délai, et la convocation peut être faite par tout moyen, si tous les associés sont présents ou y ont consenti par écrit.

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par écrit, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolutionla mention "adoptée" ou "rejetée", étant entendu qu'à défaut de telles mentions l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la Société dans les quinze (15) jours à compter de la date d'envoi de la consultation.

L'assemblée est présidée par le Gérant présent le plus âgé, à défaut par l'associé présent et acceptant, titulaire et représentant du plus grand nombre de parts sociales. L'assemblée peut désigner un secrétaire associé au non. A défaut, le président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé ou un tiers justifiant d'un pouvoir spécial.

Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat du vote. Le procès-verbal est signé par au moins un Gérant et un associé.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé. Le procès-verbal est signé par le ou les Gérants.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conformes par un Gérant ou par un liquidateur.

Les procès-verbaux de décisions collectives sont établis sur un registre spécial.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent les associés, même absents, dissidents ou incapables.

## TITRE 5

## RESULTATS SOCIAUX

### Article 20 Exercice social

L'exercice social commence le 1er août et finit le 31 juillet de chaque année.

### Article 21 Bénéfices – Comptes Sociaux

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provision, constituent les bénéfices nets.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux associés dans le rapport écrit par la Gérance sur l'activité sociale pendant cet exercice.

Le rapport est soumis à l'approbation des associés dans les six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice.

### Article 22 Résultats – Affectation et Répartition

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, la collectivité des associés peut décider de distribuer, en totalité ou en partie, les bénéfices de l'année, ou de prélever tout ou partie des bénéfices, soit pour les reporter à nouveau, soit pour les porter à un ou plusieurs comptes de réserves générales ou spéciales.

Les sommes ainsi affectées pourront ultérieurement être distribuées en totalité ou en partie aux associés.

En cas de distribution, le bénéfice peut être payé en numéraire, en part ou en affectation au compte courant d'associé créditeur.

En cas de pertes, la collectivité des associés peut décider d'en affecter tout ou partie en report à nouveau ou les faire couvrir par des sommes mises en réserves, le cas échéant, ou les apurer par une réduction de capital ou par imputation sur les comptes courants d'associés débiteurs ou par tout autre moyen décidé par les associés au prorata de leur participation dans le capital.

### Article 23 Intérêt statutaire stipulé au profit des associés

#### 23.1. Détermination du montant maximum de l'intérêt statutaire annuel

L'intérêt statutaire afférent à un exercice social donné est au plus égal, à la date de clôture de cet exercice social :

a) au montant cumulé du solde net créditeur, à cette date, du compte de trésorerie disponible (ouvert par la Société auprès de tous établissements de crédit en France et à l'étranger), majoré du montant cumulé des Acomptes Trimestriels (tels que définis au 23.2.1 ci-après) payés aux associés au titre de l'exercice social considéré,

b) minoré i) du montant de toute dette certaine, liquide et exigible à la charge de la Société mais non encore payée par celle-ci à cette date, et ii) de tous impôts, droits et charges assis sur toute dette visée au i) ci avant.

La gérance détermine dans son rapport de gestion relatif au dernier exercice clos, établi au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de l'ouverture de l'exercice suivant, les montants visés aux a) et b) ci-dessus, ainsi que le montant de l'intérêt statutaire qui en résulte.

Lorsqu'ils statuent sur les comptes annuels du dernier exercice social clos, les associés ont la faculté, mais non l'obligation, de décider le paiement aux associés de l'intérêt statutaire y afférent dont ils déterminent le montant qui ne pourra être supérieur à celui déterminé ci-avant. L'intérêt statutaire ainsi déterminé est ci-après désigné « l'Intérêt Statutaire Annuel » ou « ISA ».

### 23.2. Paiement de l'ISA - Détermination et paiement des acomptes trimestriels

L'Intérêt Statutaire Annuel est payé aux associés selon les modalités visées au 23.2.2. ci-après, compte tenu le cas échéant de tout paiement d'acompte d'intérêt statutaire effectué au titre de ce même exercice social.

Les associés ont la faculté de décider le paiement d'un ou plusieurs acomptes d'intérêt statutaire selon les modalités visées au 23.2.1. ci-après.

#### 23.2.1. Informations et documents à communiquer aux associés – Détermination et paiement de l'acompte d'intérêt statutaire

La gérance détermine, dans les 30 jours suivant le terme de chaque trimestre civil, et communique sans délai aux associés par tout moyen écrit le montant maximum de l'acompte d'intérêt fixe afférent à ce trimestre, déterminé selon la formule suivante :

M = ISAP x (25 x N) % - ATP

dans laquelle :

- M désigne le montant maximum de l'acompte d'intérêt statutaire du trimestre ;

- ISAP désigne l'Intérêt Statutaire Annuel Prévisionnel à la clôture de l'exercice social considéré, égal :

  1) au montant cumulé prévisionnel du solde net créditeur, à la fin de l'exercice considéré, du compte de trésorerie disponible majoré du montant cumulé des Acomptes Trimestriels payés aux associés au titre de l'exercice social considéré,

  2) minoré i) du montant de toutes dettes prévisionnelles exigibles à la fin de l'exercice considéré et ii) de tous impôts, droits et charges assis sur toute dépense ou dette visée au i) ci avant ;

- N désigne le nombre de trimestre(s) civil(s) écoulés à compter du premier jour de l'exercice social en cours. Ainsi N est égal à 1 pour la détermination de M au titre du premier trimestre civil, N est égal à 2 pour la détermination de M pour le deuxième trimestre civil etc.,

- ATP désigne le montant cumulé des Acomptes Trimestriels déjà Payés aux associés au titre de l'exercice social considéré.

Il est ici toutefois précisé qu'en cas de changement de la date de clôture de l'exercice social (et plus particulièrement en cas de clôture anticipée), M sera déterminé comme suit :

M = ISAP – ATP

Etant précisé que cette formule aura vocation à s'appliquer en cas de paiement d'un acompte d'intérêt statutaire dans les 30 jours précédant la date de clôture anticipée.

A partir des éléments communiqués par la gérance, les associés ont la faculté, mais non l'obligation, de déterminer, dans les 45 jours suivant le terme de chaque trimestre civil, le montant de l'acompte d'intérêt statutaire afférent à ce trimestre. L'acompte d'intérêt statutaire ainsi déterminé est ci-après désigné l'« Acompte Trimestriel » (ou au pluriel les « Acomptes Trimestriels »).

L'Acompte Trimestriel déterminé est payé aux associés dans un délai de 60 jours suivant le terme du trimestre considéré.

### 23.2.2. Paiement de l'Intérêt Statutaire Annuel

Si l'Intérêt Statutaire Annuel afférent à un exercice social donné est supérieur au montant cumulé des Acomptes Trimestriels payés au titre de ce même exercice social, la différence positive sera payée par la Société aux associés. Ce paiement aura lieu au plus tard dans les 60 jours suivant la date d'approbation des comptes annuels de l'exercice social concerné.

Si l'Intérêt Statutaire Annuel d'un exercice social donné est inférieur au montant cumulé des Acomptes Trimestriels payés au titre de ce même exercice social, la différence négative sera remboursée à la Société par les associés:

- le cas échéant, par voie de compensation, à due concurrence, avec tout Acompte Trimestriel et / ou Intérêt Statutaire Annuel payable dans les quatorze mois suivant la date d'approbation des comptes de l'exercice social considéré, et

- le cas échéant, si la compensation n'a pu avoir lieu en tout ou partie dans le délai ci-dessus, par paiement du solde en numéraire au profit de la Société dans le mois suivant l'expiration du délai ci-dessus.

## Article 24 Commissaire aux Comptes

L'assemblée générale des associés peut nommer un ou plusieurs commissaires aux comptes.

Toutefois, la Société est tenue de désigner un commissaire aux comptes au moins si elle dépasse, à la clôture de l'exercice social, les chiffres fixés pour deux des critères suivants fixés par Décret : le total de son bilan, le montant hors taxes de son chiffre d'affaires ou le nombre moyen de ses salariés au cours d'un exercice.

Même si ces seuils ne sont pas atteints, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un associé.

La Société n'est plus tenue de désigner un commissaire aux comptes dès lors qu'elle n'a pas dépassé les chiffes fixés pour deux des trois seuils susvisés pendant les deux derniers exercices précédant l'expiration du mandat du commissaire aux comptes.

Les commissaires aux comptes sont nommés pour une durée de six exercices ; leurs fonctions expirent après l'assemblée générale des associés qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Les commissaires aux comptes sont investis des fonctions et des pouvoirs que leur confère la loi.

Le commissaire aux comptes peut demander des explications au Gérant, qui est tenu de répondre dans les conditions et délais fixés par décret, sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation qu'il a relevé à l'occasion de l'exercice de sa mission.

En cas d'inobservation de ces dispositions ou si, en dépit des décisions prises, il constate que la continuité de l'exploitation demeure compromise, le commissaire aux comptes établit un rapport spécial. Le commissaire aux comptes peut demander que ce rapport soit adressé aux associés ou qu'il soit présenté à la prochaine assemblée générale des associés.

## TITRE 6

## DISSOLUTION – LIQUIDATION - DIVERS

### Article 25 Dissolution Anticipée

Le Gérant a le droit de proposer à la collectivité des associés la dissolution anticipée de la Société.

### Article 26 Liquidation

A l'expiration du terme fixé par les présents statuts ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés règle le mode de liquidation, et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs. Cette nomination met fin aux pouvoirs du Gérant.

La collectivité des associés, régulièrement constituée, conserve, pendant la liquidation, le droit de prendre des décisions collectives.

Notamment, elle approuve les comptes de la liquidation, donne quitus aux liquidateurs et délibère sur toutes les questions conformes à l'intérêt social.

La collectivité des associés peut modifier les pouvoirs conférés aux liquidateurs et procéder à leur remplacement, ou encore, modifier les statuts dans la mesure où ces modifications sont imposées par la liquidation de la Société.

Pendant la liquidation, la collectivité des associés est consultée par le ou les liquidateurs ; ceux-ci sont tenus de procéder à cette consultation lorsqu'ils en seront requis par des associés représentant la moitié au moins du capital.

Si des décisions sont prises en assemblées générales, celles-ci seront présidées par le ou l'un des liquidateurs ou par la personne désignée par chaque assemblée.

A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par la collectivité des associés, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser, même à l'amiable, tout actif de la Société ou d'éteindre son passif.

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

## **Article 27** Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés et la Société soit entre les associés eux-mêmes relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du siège social.

# CTE DECLARATIF CONSTATANT LA CESSION DE LA TOTALITE DES PARTS DE QUANTUM SCI

**Entre**

**BR QUANTUM Sàrl**

**et**

**BR EUROPE (LUX) III Sàrl**

***En qualité de Cédants***

**Et**

**NBIM Marcel SPPICAV**

***En qualité de Cessionnaire***

Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT DE NANTERRE
Le 07/08/2014 Bordereau n°2014/1 490 Case n°22 Ex : 11/03
Enregistrement : 20 243 017 €
Total liquidé : dix millions trois cent quarante trois mille dix sept euros
Montant reçu : dix millions trois cent quarante trois mille dix sept euros
L'Agent des Impôts

Johanna AMAR
Agent des Finances Publiques

**En accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.**

Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre : dépôt N°27573 en date du 27/08/2014

ET ACTE DECLARATIF EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNES :

**BR QUANTUM Sàrl**, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois au capital de 12.500 euros, dont le siège social est sis 28 boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, identifiée sous le n°B 144990, représentée par Delloula AOUINTI, agissant en qualité de gérant, dûment habilitée à l'effet des présentes;

ci-après désignée le « **Cédant 1** »,

**BR EUROPE (Lux) III Sàrl**, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois au capital de 12.500 euros, dont le siège social est sis 28 boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, identifiée sous le n°B 129066, représentée par Delloula AOUINTI ,agissant en qualité de gérant, dûment habilitée à l'effet des présentes;

ci-après désignée le « **Cédant 2** »,

Le Cédant 1 et le Cédant 2 sont ci-après désignés individuellement un « **Cédant** » et collectivement les « **Cédants** ».

**D'UNE PART**

ET

3. **NBIM Marcel SPPICAV**, société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ayant son siège social au 100 Esplanade du General de Gaulle Cœur Défense Tour B, La Défense 4, 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 803 637 750, représentée par son Président, la société AXA REIM SGP, elle-même représentée par Matthieu de BEAUVAIS dûment habilité aux termes d'un pouvoir en date du 24 Juillet 2014 figurant en Annexe (**Annexe 1**) ;

ci-après désignées le « **Cessionnaire** »,

**D'AUTRE PART**

Les Cédants et le Cessionnaire étant ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

Les termes non définis dans le présent acte et commençant pas une majuscule auront la signification qui leur est donnée dans l'Acte de Cession des Parts (tel que ce terme est défini ci-après).

**A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

A) Le capital de la société Quantum SCI, société civile immobilière dont le siège social est situé à Paris (75017) – 63 bis rue Jouffroy d'Abbans, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 511 715 070 (la « **Société** »), s'élève à 840,003.50 €, et est divisé en 24.000.100 parts sociales (les « **Parts** »), réparties entre les Cédants comme suit :

1. Le Cédant 1 est propriétaire de vingt-quatre millions quatre-vingt-dix-neuf (24.000.099) Parts de la Société, et

2. Le Cédant 2 est propriétaire d'une (1) Part de la Société.

Les Cédants détiennent donc directement l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société.

B) La Société est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage mixte de bureaux et de commerces sis 17-23 boulevard de la Madeleine et 20-26 rue Duphot à Paris (75001) (l' « **Ensemble Immobilier** »).

(C) Les Cédants souhaitant céder la totalité des Parts et le Cessionnaire souhaitant se porter acquéreur de la totalité des Parts, les Cédants et NBIM Marcel S.àr.l (à laquelle le Cessionnaire s'est valablement substitué depuis) ont signé le 22 mai 2014, un acte de cession des Parts sous conditions suspensives (l'« **Acte de Cession des Parts** »).

(D) Les Conditions Suspensives visées aux termes de l'Acte de Cession de Parts étant réalisées, les Parties ont conclu un avenant à l'Acte de Cession de Parts (l' « **Acte Réitératif** ») aux fins de constater la levée des Conditions Suspensives et le transfert, par les Cédants au Cessionnaire de la propriété et de la jouissance des Parts.

(E) Les Parties sont convenues de conclure le présent acte déclaratif (l' « **Acte Déclaratif** ») aux fins exclusives d'enregistrement de la cession des Titres de la Société auprès de la recette des impôts compétente et du greffe du tribunal de commerce.

(F) Le présent exposé préalable fait partie intégrante de l'Acte Déclaratif.

**N CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## CONSTATATION DE LA CESSION DES PARTS

es Cédants ont cédé ce jour conjointement, chacun pour les Parts dont il est propriétaire, au essionnaire, l'intégralité des Parts avec effet à la date de ce jour.

n conséquence :

le Cédant 1 cède ce jour au Cessionnaire, qui l'accepte, 24.000.099 Parts sociales d'une valeur nominale de 0,035 euros chacune numérotées de 1 à 99 et 101 à 24.000.100 ; et

le Cédant 2 cède ce jour au Cessionnaire, qui l'accepte, 1 Part sociale d'une valeur nominale de 0,035 euros numérotée 100.

Le Cessionnaire est propriétaire de l'intégralité des Parts et en a la jouissance à compter de ce our. Il est subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Parts à compter de ce jour.

Le Cessionnaire a seul droit à tous les droits financiers, distributions, dividendes et acomptes sur dividendes revenant aux Parts qui viendraient à être distribués ou mis en paiement à compter de ce jour, qu'ils proviennent de l'exercice en cours ou de reports à nouveau, réserves, primes ou autres postes de capitaux propres antérieurement constitués.

Le Cessionnaire est seul responsable de toutes obligations relatives aux Parts et à l'Ensemble Immobilier à compter de ce jour, qu'elles soient nées ou non avant cette date.

Les Parties précisent que les termes et conditions spécifiques de la cession des Parts ainsi que les modalités financières de la cession des Parts demeurent régis par l'Acte de Cession des Parts et l'Acte Réitératif, les Parties ayant conclu le présent acte déclaratif aux fins exclusives (i) d'enregistrement par le Cessionnaire de la cession des parts sociales de la Société auprès de la recette des impôts compétente et (ii) de dépôt de l'Acte Déclaratif par le Cessionnaire auprès du greffe du Tribunal de Commerce compétent.

## 2. PAIEMENT DU PRIX PROVISOIRE DES PARTS

Le Prix Provisoire a été déterminé par les Parties comme indiqué à l'**Annexe 2** sur la base des Comptes Provisoires et s'établit à 197.042.405 €.

Conformément à l'Article 3.2.4 de l'Acte de Cession des Parts, le Cessionnaire a payé ce jour aux Cédants le Prix Provisoire (i) par libération de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de vingt millions d'euros (20.000.000 €) versée par le Cessionnaire à la date de signature de l'Acte de Cession des Parts, et séquestrée par le notaire des Cédants jusqu'à ce jour, et (ii) pour la différence entre le Prix Provisoire des Parts dont le montant s'élève à cent quatre-vingt-dix-sept millions quarante-deux mille quatre cent cinq euros (197.042.405 €) et le dépôt de garantie, par virement électronique de fonds sur le compte bancaire du Notaire des Cédants.

Prix Provisoire sera réparti entre les Cédants comme suit :

quote-part de Prix Provisoire revenant au Cédant 1 : 197.042.396,79 € (cent quatre-ngt-dix-sept millions quarante-deux mille trois cent quatre-vingt-seize euros et soixante-x-neuf centimes) ;

quote-part de Prix Provisoire revenant au Cédant 2 : 8,21 € (huit euros et vingt et un ntimes).

es Cédants donnent par les présentes, pleine et entière quittance au Cessionnaire du aiement du Prix Provisoire et feront leur affaire personnelle de la répartition du Prix rovisoire entre eux pour la partie revenant à chacun.

e Prix Provisoire est susceptible d'être ajusté par accord entre les Cédants et le Cessionnaire ur la base des Comptes Définitifs arrêtés à la date de ce jour conformément aux stipulations e l'Acte de Cession des Parts.

## . ENREGISTREMENT

Conformément à l'Article 9.2 de l'Acte de Cession des Parts, le Cessionnaire procédera aux formalités d'enregistrement de la cession des Parts à la recette des impôts compétente sur la base de l'Acte Déclaratif et paiera, sur la base du Prix Provisoire, tous les droits de mutation sur la cession des Parts au taux applicable à la date d'accomplissement des formalités d'enregistrement, dans un délai maximum de vingt (20) jours calendaires à compter de ce jour, de manière à ce que les Cédants ne soient jamais inquiétés ni recherchés de ce chef. Le Cessionnaire justifiera auprès des Cédants du respect de cette formalité au plus tard cinq (5) jours ouvrés suivant l'enregistrement dudit Acte Déclaratif.

Il est ici précisé que les droits d'enregistrement dus sur la cession des Parts seront déterminés conformément aux dispositions de l'article 726 I-2° du Code Général des Impôts, étant précisé que, pour calculer ces droits, la valeur de marché de l'Ensemble Immobilier prise en compte sera la Valeur Conventionnelle de l'Ensemble Immobilier EUR 425.600.000, et que, sur la base des Comptes Provisoires à la date des présentes établis conformément à l'Acte de Cession de Parts, la valeur réelle des autres droits et biens pris en compte pour le calcul des droits d'enregistrement s'élève à EUR 3.452.592 et le montant des dettes d'acquisition sera égal au cumul du montant en principal et intérêts échus du Prêt Bancaire (EUR 187.952.074,06) et du Montant du Prêts Intra-Groupe afférents à l'acquisition, le refinancement et le financement des travaux de rénovation de l'Ensemble Immobilier (EUR 34.240.174).

Sur cette base, le montant des droits d'enregistrement s'élève à EUR 10.343.017.

S'il s'avérait, sur la base des Comptes Définitifs, que les éléments ayant servi au calcul des droits d'enregistrement étaient ajustés et que le montant des droits d'enregistrement fasse également l'objet d'une révision, alors:

(i) si le montant des droits d'enregistrement effectivement dus était ajusté à la baisse , le Cessionnaire aura la possibilité de demander la révision et la restitution des droits payés en trop, et ce sur le fondement des articles 851 du code général des impôts et L. 190 du livre des procédures fiscales et conformément aux prescriptions de la doctrine

administrative (D. adm. 7 A-321 n° 7 et 8, à jour au 10 septembre 1996 et Rép. Kerguéris : AN 5 février 1996 p. 625 n° 21982) ; ou

) si le montant des droits d'enregistrement effectivement dus était ajusté à la hausse, le Cessionnaire acquittera auprès du service des impôts compétent le complément des droits d'enregistrement dus calculés sur la base des Comptes Définitifs dans un délai de vingt (20) jours calendaires à compter de la date de paiement de l'ajustement entre le Prix Provisoire et le Prix Définitif et en justifiera auprès du Cédant au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés suivant l'enregistrement dudit acte d'ajustement.

onobstant ce qui précède, si le montant des droits d'enregistrement devant être payé par le essionnaire est supérieur à EUR 11.030.000, ce dépassement sera à la charge des Cédants omme stipulé à l'Acte de Cession des Parts.

## . FORMALITES

onformément à l'Article 5.4 de l'Acte de Cession de Parts, le Cessionnaire s'engage à rocéder à l'ensemble des formalités requises dans le cadre du transfert des Parts.

## 5. ABSENCE DE MODIFICATION DE L'ACTE DE CESSION DES PARTS

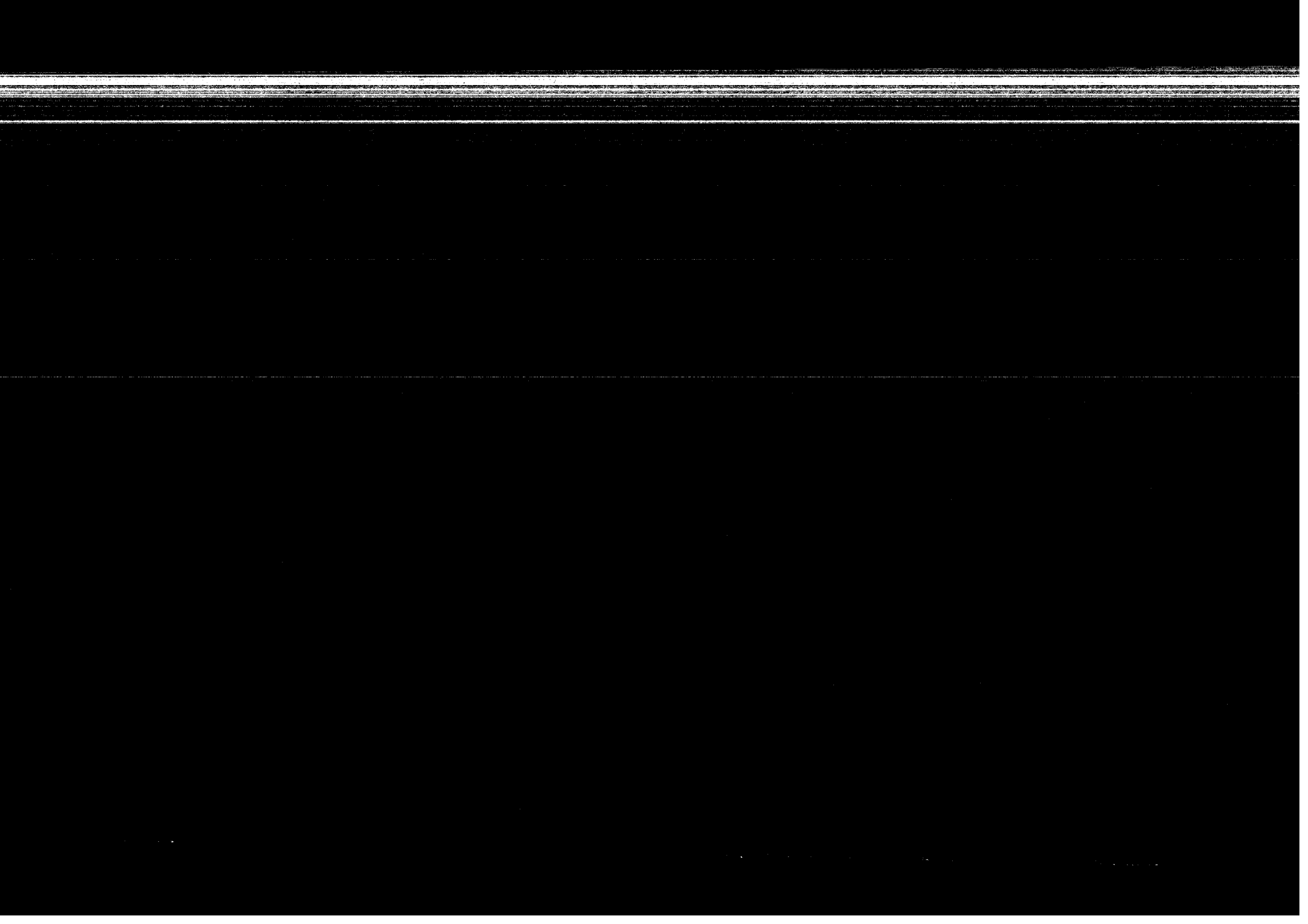
L'intégralité des stipulations de l'Acte de Cession des Parts n'est pas modifiée par le présent Acte Déclaratif et reste en vigueur, le présent Acte Déclaratif n'ayant vocation qu'à mettre en œuvre l'accord des Parties.

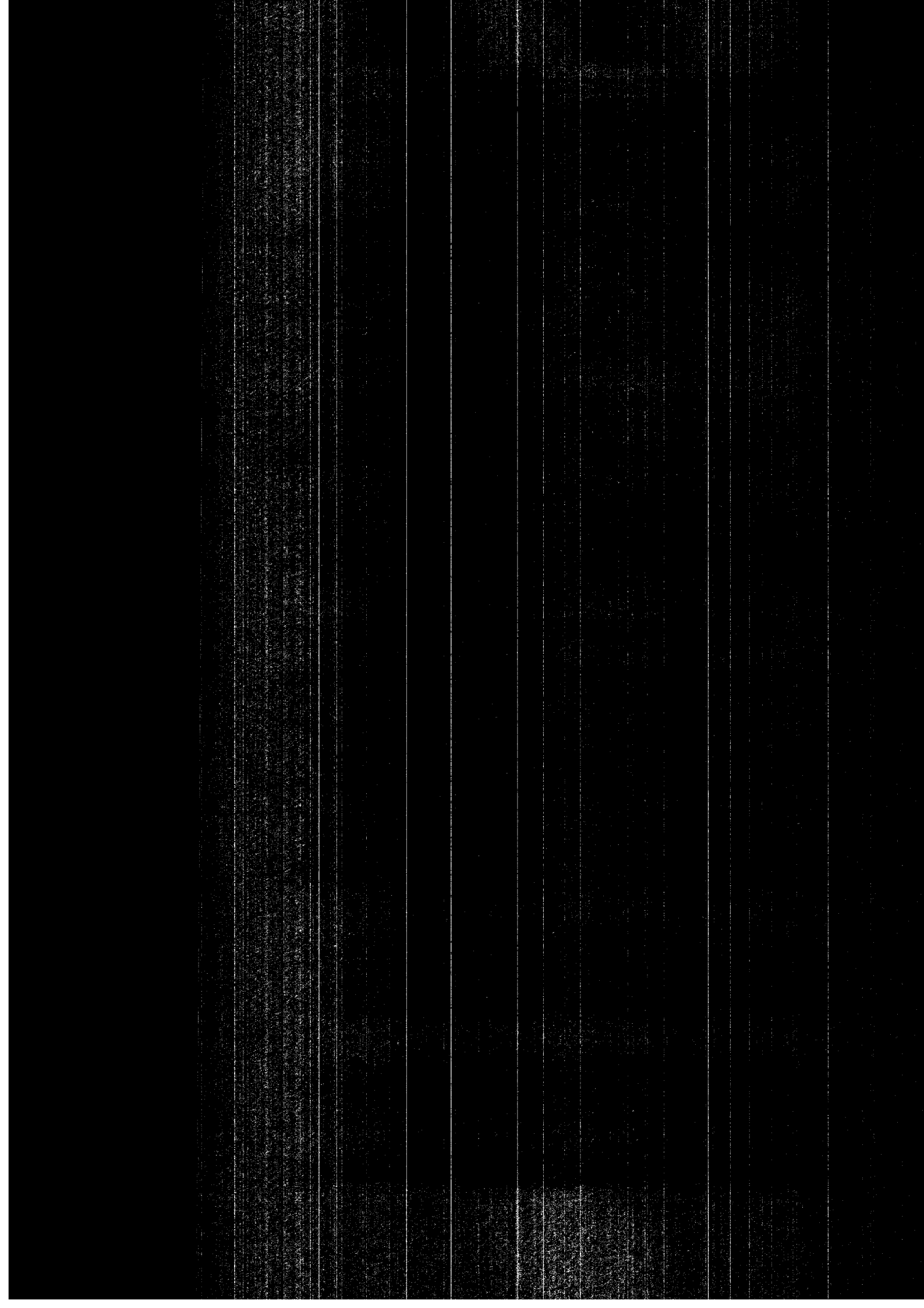
Chacune des Parties supportera les honoraires de ses conseils respectifs qu'elle aura engagés dans le cadre de la préparation de l'Acte Déclaratif, de sa signature et de ses suites.

## 6. ATTRIBUTION DE COMPETENCE – LOI APPLICABLE

L'Acte Déclaratif est régi par le droit français.

Toutes contestations qui viendraient à naître à propos de la validité, de l'interprétation et de l'exécution de l'Acte Déclaratif et de ses suites seront soumises aux stipulations de l'Article 18 de l'Acte de Cession de Parts.





# DELEGATION DE POUVOIRS

Je soussignée Anne SCHWARTZ

Agissant en qualité de Représentant Permanent de la société AXA REIM SGP, elle-même prise en qualité de Président de la société NBIM MARCEL SPPICAV, Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable sous forme de société par actions simplifiée, ayant son siège social à Cœur Défense – Tour B – La Défense 4 - 100, esplanade du Général de Gaulle – 92400 Courbevoie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 803 637 750 (ci-après la « **SPPICAV** »),

Délègue par les présentes à :

- **M. Matthieu de BEAUVAIS**
- **M. Benoît ROQUES**

domiciliés professionnellement à Cœur Défense, Tour B - La Défense 4 - 100, Esplanade du Général de Gaulle 92400 Courbevoie,

Pouvant agir ensemble ou séparément mais sans faculté de sub-délégation,

dans le cadre du projet d'acquisition par la SPPICAV de la totalité des titres composant le capital social de la société QUANTUM SCI, société civile au capital de [840.003,50] € ayant son siège social au 63bis rue Jouffroy d'Abbans (75017) Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 511 715 070 (la « **Cible** »), propriétaire de l'actif immobilier « Le Madeleine » sis à Paris (1er) (l'« **Opération** »), conformément aux termes du Share Purchase Agreement conclu entre NBIM Marcel S.à r.l. (en qualité d'acquéreur) et BR Quantum S.à r.l. et BR Europe (Lux) III S.à r.l. (en qualité de vendeurs) (le « **SPA** ») auquel la SPPICAV s'est substituée dans les droits et obligations de NBIM Marcel S.à r.l. par acte en date du [18] juillet 2014, les pouvoirs suivants:

- De procéder à tous actes ou actions nécessaires à la réalisation de l'Opération et notamment de signer, en langue française ou anglaise selon le cas, les documents suivants intitulés comme suit dans le SPA :
  - *Declarative Deed ;*
  - *Reiterating Deed ;*
  - *Representations and Warranties Agreement ;*
  - *Indemnified Items Escrow Agreement ;*
  - *Warranty Insurance ;*
  - *Tax Escrow Agreement ; et*
  - *Reiteration of the Documentation Escrow Agreement.*

- De signer, en langue française ou anglaise selon le cas, les documents suivants :
  - *Agreement on the assignment of the loan relating to deposit from NBIM Marcel S.à r.l. to the SPPICAV and compensation with the Interest Free Loan between NBIM and NBIM S.à r.l. and substitution under the SPA ;*
  - *Information and cooperation Agreement* ; et
  - *Asset Management Agreement.*

- De signer tout acte accessoire, complémentaire ou annexe à ceux listés ci-dessus, en vue de permettre la réalisation de l'Opération ;

- De payer le prix provisoire d'acquisition de 100% des parts de la Cible ;

- De mettre à disposition de la Cible les fonds nécessaires au complet remboursement par la Cible de ses dettes bancaire et intra-groupe ;

- de faire et signer tout acte ou document relatif au remboursement de l'endettement financier et d'associé de la Cible et à la conclusion de nouveaux endettements ou qui en serait la conséquence;

- de représenter la SPPICAV en sa qualité d'associé de la Cible et signer tout document, décision ou acte relatif notamment (i) au changement de la gérance et de la gouvernance de la Cible, (ii) au changement de dénomination sociale, (iii) au transfert du siège social, (iv) à l'opération de réduction de capital social par voie de rachat de titres , (v) à la modification corrélative des financements intragroupe consentis à la Cible, (vi) à la mise à jour des statuts, le cas échéant, (vii) à l'approbation du *business plan* de la Cible, (viii) à l'attribution de pouvoirs nécessaires à la mise en place de la documentation relative à la gestion patrimoniale de l'actif détenu par la Cible et (ix) à l'approbation du transfert d'une part sociale de la Cible à la société NBIM Marcel S.à r.l. ;

- de faire et signer tout acte en vue de la réalisation définitive de la cession d'une part sociale la Cible à la société NBIM Marcel S.à r.l. ;

- et plus généralement de faire tout ce qui sera nécessaire en vue de la réalisation de l'Opération susmentionnée et notamment passer, signer tous actes et pièces, procès-verbaux, élire domicile, certifier conforme tout document et faire tout déclaration.

Fait à Courbevoie, le 24 juillet 2014

Mme Anne SCHWARTZ

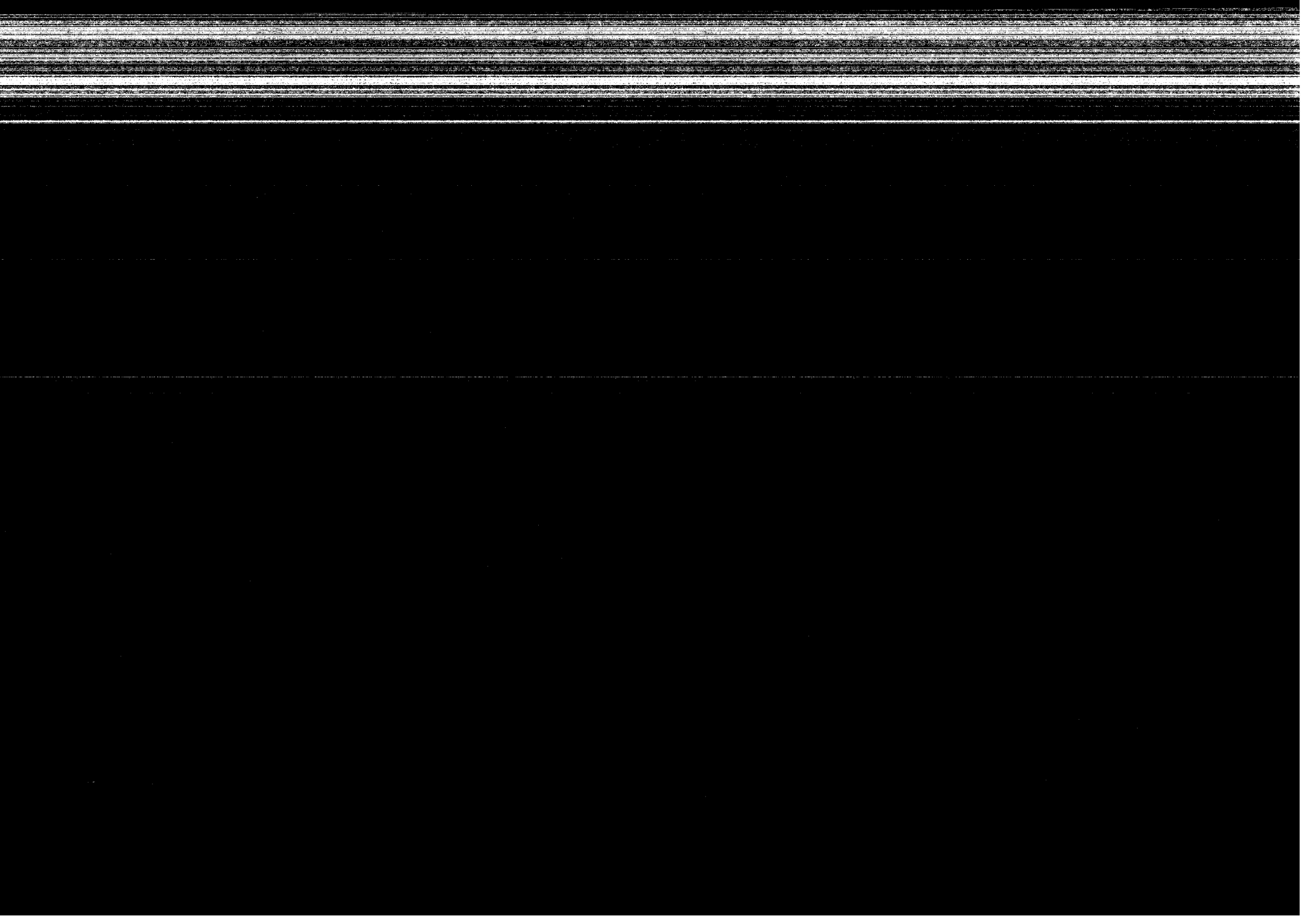
Bon pour acceptation de pouvoirs

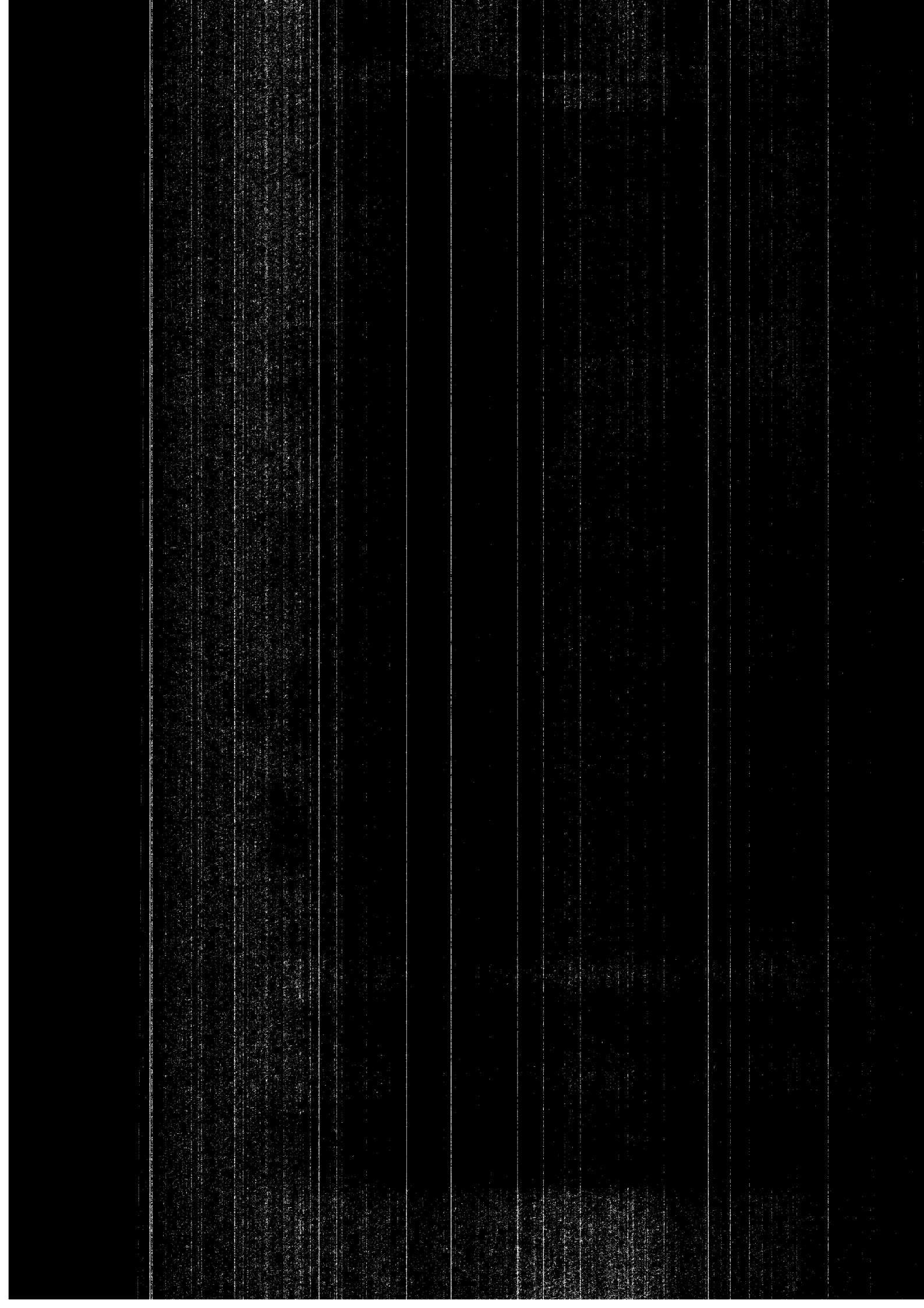
M. Matthieu de BEAUVAIS[1]

Bon pour acceptation de pouvoirs

M. Benoît ROQUES

[1] Signature précédée de la mention manuscrite « *Bon pour acceptation de pouvoirs* »





# Calcul du prix provisoire

| € | Formule de prix | Ref. SPA |
|---|---|---|
| Valeur conventionelle de l'immeuble | 425 600 000 | A |
| - Ensemble de la dette déductible | (231 859 776) | B |
| + Autres actifs (Valeur vénale) | 3 859 055 | C |
| - Franchise loyer | (30 261) | D |
| Non valeur | - | |
| Application des Principes Comptables Spécifiques | | |
| - Créances anciennes | (38 221) | F |
| - Fonds de Roulement SCC | (21 683) | F |
| - Capex Non recouvrable 2014 | (30 000) | F |
| - Travaux Décathlon | (443 336) | F |
| - Coûts liés au remboursement ancitipé du prêt | - | F |
| + Honoraires relatifs au contrat Artequation et à la mission d'architecte | 6 627 | F |
| **Prix Provisoire au 31.07.2014** | **197 042 405** | |

**CONTRAT DE CESSION DE PART SOCIALE**

En date du 31 juillet 2014

**NBIM Marcel SPPICAV**
(Cédant)

Et

**NBIM Marcel S.à.r.l.**
(Cessionnaire)

Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT DE NANTERRE
Le 07/08/2014 Bordereau n°2014/1 480 Case n°20 Ext 33 622
Enregistrement : 25 €
Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros
L'Agent des impôts

Johanna AMAR
Agent des Finances Publiques

Relatif à la cession d'une (1) part de :

**NBIM Marcel SCI**
Société civile immobilière au capital de 378.574,70 €
Siège social : 20 bis rue Louis Philippe 92200 Neuilly-sur-Seine
511 715 070 R.C.S. Nanterre





Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre : dépôt N°27573 en date du 27/08/2014

**Table des matières**


1. **CESSION** 4

2. **PRIX DE CESSION** 4

3. **AGREMENT** 4

4. **PROPRIETE – JOUISSANCE** 4

5. **DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT** 5

6. **REMISE DE PIECES** 5

7. **FORMALITES DE PUBLICITE – POUVOIRS** 5

8. **FRAIS ET HONORAIRES** 5

9. **DIVERS** 5

10. **DROIT APPLICABLE – JURIDICTION** 5

**CONTRAT DE CESSION DE PART SOCIALE**

**Le 31 juillet 2014**

**ENTRE**

(1) **NBIM Marcel SPICCAV**, Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé Cœur Défense, Tour B, La Défense 4, 100, esplanade du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 803 637 750, représentée par AXA REIM SGP, dûment habilitée, elle-même représentée par M. Matthieu de Beauvais, dûment habilité ;

(le « **Cédant** »),

d'une part,

**ET**

(2) **NBIM Marcel S.à.r.l.**, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois au capital de 931.417 euros, dont le siège social est situé 40, avenue Monterey, L-2163 Luxembourg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B125801, représentée par MM. Romain Veber et Michael Chidiac, dûment habilités ;

(le « **Cessionnaire** »),

d'autre part,

(Le Cédant et le Cessionnaire sont également désignés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** »).

**IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

A. Le Cédant a acquis, aux termes d'un contrat de cession de parts sociales conclu avec les sociétés BR Quantum S.à.r.l et BR Europe (Lux) III S.à.r.l en date du 31 juillet 2014, vingt-quatre millions cent (24.000.100) parts sociales, représentant la totalité des parts sociales et des droits de vote de Quantum SCI (nouvellement dénommée NBIM Marcel SCI), société civile immobilière au capital de 378.574,70 euros, dont le siège social est situé 20 bis rue Louis Philippe, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 511 717 070 (la « **Société** »).

B. Par décision de l'associé unique en date du 31 juillet 2014, le Cédant a décidé (i) de regrouper les parts sociales à hauteur de vingt (20) parts sociales anciennes en une (1) part sociale nouvelle et (ii) procéder à une réduction de capital d'un montant de 461.428,80 euros pour le ramener de 840.003,50 euros à 378.574,70 euros.

C. Compte tenu de la réalisation de ces opérations, le capital social de la Société s'élève à 378.574,70 euros.

D. La Société a principalement pour objet la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

E. Afin que la Société comporte deux associés conformément aux dispositions légales, les Parties ont conclu le présent contrat (le « **Contrat** »).

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

## 1. CESSION

Par le Contrat, le Cédant cède et transporte la pleine propriété d'UNE (1) part sociale de la Société de 0,70 euros de valeur nominale et portant le numéro 1 (la « **Part** ») au Cessionnaire, qui l'accepte, avec tous les droits et obligations qui y sont attachés, aux conditions prévues ci-dessous.

Le Cessionnaire devient propriétaire de la Part à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à cette Part.

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être attribués à la Part au titre des résultats de l'exercice en cours.

Le Cessionnaire se conformera aux clauses et conditions des statuts qu'il déclare parfaitement connaître.

La Part cédée n'est représentée par aucun titre et sa propriété résulte seulement des statuts et des actes qui ont pu la modifier.

## 2. PRIX DE CESSION

La présente cession de la Part est consentie et acceptée pour un prix de CENT SOIXANTE QUATRE EUROS ET VINGT CENTS (164,20) euros, que le Cessionnaire a payé ce jour comptant au Cédant qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

## 3. AGREMENT

Par décision de l'associé unique de la Société en date du 31 juillet 2014, l'associé unique a :
- d'une part, agréé le Cessionnaire en qualité de nouvel associé ;
- d'autre part, autorisé la modification des statuts de la Société en substituant le Cessionnaire au Cédant dans les limites de la présente cession, sous condition suspensive de la réalisation de ladite cession.

## 4. PROPRIETE – JOUISSANCE

4.1 La Part est cédée par le Cédant au Cessionnaire selon les garanties de droit.

4.2 La Part cédée est libre de tout nantissement ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du Cessionnaire.

4.3 La présente cession de Part prend effet à compter de ce jour, date à laquelle le Cessionnaire devient propriétaire des Parts, en perçoit les revenus et bénéficie de tous les droits qui y sont attachés.

## 5. DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

5.1 Le présent acte sera enregistré dans un délai d'un mois à compter de ce jour auprès du service des impôts compétent. Le Cessionnaire acquittera à ce titre les droits d'enregistrement calculés au taux de 5% conformément à l'article 726 II du Code général des impôts.

5.2 Sur la base de la valeur réelle des biens et droits immobiliers (soit 786,95 euros), après déduction du seul passif afférent à l'acquisition des biens et droits immobiliers (soit 410,84 euros), ainsi que de la valeur réelle des autres actifs détenus par la société NBIM Marcel SCI (soit 6,38 euros), le montant des droits d'enregistrement à payer par le Cessionnaire s'élève à 19,12 euros.

5.3 En application de l'article 674 du CGI, le Cessionnaire s'acquittera du minimum de perception applicable aux droits d'enregistrement, soit 25 euros.

## 6. REMISE DE PIECES

Le Cessionnaire déclare avoir une parfaite connaissance de la Société, de ses derniers statuts et de sa situation patrimoniale et financière et décharge le Cédant de toute information complémentaire.

## 7. FORMALITES DE PUBLICITE – POUVOIRS

La cession de la Part sera rendue opposable à la Société dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code civil et sera rendue opposable aux tiers après dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés compétent d'un (1) original du Contrat.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité, et au gérant de la société en vue de signer la nouvelle version des statuts.

## 8. FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais et honoraires découlant du Contrat sont à la charge exclusive du Cessionnaire.

## 9. DIVERS

Les Parties déclarent que le Contrat et le prix de Cession ont été déterminés directement entre elles, sans le concours du rédacteur des présentes.

## 10. DROIT APPLICABLE – JURIDICTION

10.1 Le Contrat est régi et interprété conformément au droit français.

10.2 Tout différend relatif à l'interprétation ou l'exécution du Contrat sera soumise à la juridiction exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Nanterre.

**EN FOI DE QUOI**, le Contrat a été signé à Paris, le 31 juillet 2014, en quatre (4) exemplaires originaux.

NBIM Marcel SPPICAV
Représentée par AXA REIM SGP
Représentée par M. de Beauvais
*Cédant*

NBIM Marcel S.à.r.l
Représentée par M Veber
*Cessionnaire*

NBIM Marcel S.à.r.l
Représentée par M Chidiac
*Cessionnaire*