Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

DOUBLE IMMO
Société en liquidation
Société civile à capital variable
Siège social : 36 rue de Naples – 75008 Paris
831 285 036 RCS Paris

STATUTS

A jour au 10 octobre 2024

Certifié conforme par le Gérant

DocuSigned by:
Tristan MATHIAUT
7FBB4E6FCE5140F...

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

TABLE DES MATIERES

TITRE I - FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE 3
Article 1 3
Article 2 3
Article 3 3
Article 4 3
Article 5 4
TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES 4
Article 6 4
Article 7 4
Article 8 5
Article 9 8
Article 10 8
Article 11 8
TITRE III - CESSION DES PARTS SOCIALES – RETRAIT ET EXCLUSION D'ASSOCIÉS – VALEUR LIQUIDATIVE 7
Article 12 9
Article 13 10
Article 14 11
TITRE IV - DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET DÉCISIONS COLLECTIVE DES ASSOCIÉS 11
Article 15 13
Article 16 14
Article 17 14
Article 18 15
Article 19 15
Article 20 15
Article 21 16
Article 22 16
Article 23 16
TITRE V - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – COMMISSARIAT AUX COMPTES EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DES RÉSULTATS- DÉPOSITAIRE – EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION 15
Article 24 17
Article 25 17
Article 26 17
Article 27 17
Article 28 17
Article 29 18
Article 30 18
TITRE VI - DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ CONTESTATIONS 17
Article 31 18
Article 32 19

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

1. TITRE I - FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

Article 1 – Forme

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) sous forme d'une Société Civile Immobilière (la « **Société** »), régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions du Livre II, Titre Ier, Chapitre IV, Section 2, article L214-24 III du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA », par toutes dispositions légales et réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet en France, et dans les limites fixées dans le Document d'Information des Investisseurs (DII) :

1. la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé d'immeubles existants ou de droits immobiliers sur des immeubles existants, qui seront détenus en direct ou par l'intermédiaire de filiales françaises dédiées, et gérées par la Société de Gestion, constituées sous forme de SCI, détenues à 100% moins une part (le ou les « Véhicules »), détenant elles-mêmes des immeubles ou des droits immobiliers prévus ci-dessus,
2. la constitution d'un portefeuille composé de parts de SCPI,
3. la constitution d'un portefeuille d'actions de sociétés cotées à prépondérance immobilière (foncières) et,
4. la constitution et la gestion d'un portefeuille de liquidités nécessaire à la gestion de la trésorerie courante et aux demandes de rachats de parts, favorisant notamment les placements peu risqués et dans des instruments financiers liquides visés à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier (dépôts à vue ou à terme, bons du Trésor, instruments du marché monétaire, obligations d'Etat et assimilées, parts et actions d'OPCVM investis à 90% au moins dans ces catégories de titres),

et en général faire tous arbitrages sur les actifs mentionnés au 2, 3 et 4 ci-dessus, afin d'assurer le respect des Limites d'Investissement prévues par le Document d'Information des Investisseurs.

Article 3 – Dénomination sociale

La Société a pour dénomination : **DOUBLE IMMO**

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « société civile à capital variable ».

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé au 36 rue de Naples, 75008 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par l'assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

Article 5 – Durée

La durée de la Société est fixée à dix (10) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, conformément aux présents statuts.

2. TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Article 6 – Apports

Lors de la constitution, il a été fait apport à la Société des sommes suivantes :

- Par SG OPTION EUROPE
  la somme de 500 €

- Par SOCIETE GENERALE
  la somme de 500 €

Soit au total, la somme de 1 000 €

Les fonds correspondant aux apports en capital, soit mille euros (1 000 €) seront libérés en une ou plusieurs fois sur demande de la gérance aux dates qu'elle fixera.

Article 7 – Capital social

7.1 Le capital social initial est fixé à la somme de mille euros (1 000 €).

7.2 Il est divisé en deux parts sociales de même catégorie de cinq cents euros (500 €) de nominal chacune, numérotées de 1 à 2, réparties entre les associés comme suit :

Associés	**Nombre de parts**
SG OPTION EUROPE	**1 part** Numérotée 1
SOCIETE GENERALE	**1 part** Numérotée 2
Nombre total de parts sociales	**2 parts**

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

3. 7.3 Par décision unanime des associés en date du 14 novembre 2017, la valeur nominale des parts sociales a été portée à cent euros (100 €).

7.4 Par acte sous seing privé constatant les décisions collectives unanimes des associés en date du 13 décembre 2023, il a été décidé de réduire le capital social à hauteur de 18 493 108,92 euros par voie de réduction de la valeur nominale des 340 197 parts sociales composant le capital social, ramenant cette valeur nominale de 100 euros à 45,64 euros ; ladite réduction de capital a donné lieu à l'apurement du compte de prime d'émission à hauteur de 494 859,46 € et, pour le solde, à un remboursement d'apport aux associés au prorata de leur participation au capital.

7.5 Par acte sous seing privé constatant les décisions collectives unanimes des associés en date du 16 avril 2024, il a été décidé de réduire le capital social à hauteur de 2 497 045,98 euros par voie de réduction de la valeur nominale des 340 197 parts sociales composant le capital social, ramenant cette valeur nominale de 45,64 euros à 38,30 euros ; ladite réduction de capital a donné lieu à un remboursement d'apport aux associés au prorata de leur participation au capital.

7.6 Par acte sous seing privé constatant les décisions collectives unanimes des associés en date du 10 octobre 2024, il a été décidé de réduire le capital social à hauteur de 4 470 188,58 euros par voie de réduction de la valeur nominale des 340 197 parts sociales composant le capital social, ramenant cette valeur nominale de 34,44 euros à 21,30 euros ; ladite réduction de capital a donné lieu à un remboursement d'apport aux associés au prorata de leur participation au capital.

Article 8 – Variabilité du capital social

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'accroissement à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés, et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux présents statuts.

8.1 – Accroissement du capital – Capital social autorisé

(a) Capital social autorisé

Le montant du capital autorisé est fixé à la somme de soixante millions d'euros (60 000 000 €). La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital social autorisé.

(b) Prix de souscription

Le prix de souscription est égal à la première Valeur Liquidative suivant l'enregistrement du Bulletin de souscription.

La valeur liquidative (la **« Valeur Liquidative »**) est égale à la valeur de l'actif net réévalué divisé par le nombre total de parts composant le capital de la Société. Cette dernière est calculée le mercredi soir, sur la base des comptes arrêtés le même jour, et ce, toutes les 2 semaines, soit à la **« Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué »**. Si ce jour est férié, la Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué sera décalée au premier jour ouvré suivant.

Dans l'hypothèse où cette Valeur Liquidative serait inférieure à la valeur nominale de la part le prix de souscription sera égal à ladite valeur nominale sauf décision contraire prise en assemblée générale extraordinaire.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

Dans l'hypothèse où cette Valeur Liquidative serait supérieure à la valeur nominale de la part, la différence payée par l'associé servira à alimenter le compte de prime d'émission, ayant vocation à assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux associés.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

(c) Bulletin de Souscription

Les demandes de souscription (à cours inconnu) sont centralisées par le dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions. La demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de souscription daté et signé par l'investisseur (le "Bulletin de Souscription").

Les demandes de souscription sont reçues par le dépositaire au plus tard avant 17 heures (heure de Paris) le mardi précédent la Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué. Dans l'hypothèse où le mardi est férié, le Bulletin de Souscription devra être reçu le premier jour ouvré précédent la Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué avant 17h.

L'ordre sera exprimé en montant, le nombre exact de parts souscrites étant déterminé en divisant le montant souscrit par le prix de souscription.

(d) Détermination de Valeur Liquidative

Tout Bulletin de Souscription reçu au plus tard le mardi précédent la Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué à 17 heures donnera lieu, à la première Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué suivant, au calcul d'une Valeur Liquidative par part, sur la base des comptes arrêtés ce même jour.
Dans l'hypothèse où la première Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué suivant la souscription est férié, la Valeur Liquidative sera déterminée sur la base des comptes arrêtés le premier jour ouvré suivant.

(e) Diffusion de la Valeur Liquidative

La gérance communiquera à tout souscripteur, et ce par tous moyens et notamment par courrier électronique, la Valeur Liquidative par part, ainsi que le nombre de parts (décimalisées au millième) souscrits et le montant exact en euros de sa souscription, au plus tard 4 jours ouvrés après la Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué.

(f) Agrément lors des souscriptions nouvelles

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable (i) de la gérance et (ii) des associés. Les associés devront, à la majorité simple, se prononcer dans un délai de quinze (15) jours calendaires. L'absence de réponse par les associés vaut refus. En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception la décision au souscripteur dans les quinze (15) jours ouvrés 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 ou les associés de leur décision dans les délais susvisés, l'agrément du souscripteur est présumé refusé ; le défaut de réponse de la gérance vaut refus tacite de la souscription projetée.

(g) Prise d'effet des souscriptions – émission des parts

Les parts sociales nouvelles seront assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits, à compter de la prise d'effet de leur souscription, et à condition que celle-ci ait été agréée par la gérance et les associés. Toute souscription, telle qu'elle résulte de l'envoi d'un Bulletin de Souscription, reçue par le gérant au plus tard le mardi précédent la Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué à 17 heures, prendra effet, sous réserve de son agrément, à la première Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué suivant. Le gérant peut suspendre temporairement l'émission de parts nouvelles pendant les formalités

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

de fixation et de publication de la valeur liquidative de la part et dès lors que les circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande.

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 conformément aux présents statuts.

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

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.

Article 9 – Augmentation et réduction du capital social

Le capital social peut être augmenté dans la limite du capital autorisé tel que fixé par l'article 8.1, conformément aux lois et règlements en vigueur et aux présents statuts ; en particulier, il pourra 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 la gérance.

Le capital social peut être réduit, conformément aux lois et règlements en vigueur et aux présents statuts, en particulier par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la gérance. Toutefois, il ne pourra être réduit à un montant inférieur au capital social initial.

Article 10 – Parts sociales

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. 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. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

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. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

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 l'assemblée générale.

Article 11 – Responsabilité des associés

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède. Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

4. TITRE III - CESSION DES PARTS SOCIALES – RETRAIT ET EXCLUSION D'ASSOCIÉS – VALEUR LIQUIDATIVE

Article 12 – Cession de parts sociales

12.1 – La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1323 du Code civil, être notifiée à la Société. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux (2) copies de l'acte authentique ou de deux (2) originaux de l'acte sous seing privé de cession.

12.2 – Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

12.3 – Elles ne peuvent être cédées à tout tiers qu'avec l'agrément préalable de la gérance et des associés tel que décrit au 8(g). A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé cédant (ci-après, le « **Cédant** ») s'engage à notifier à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet de cession en indiquant les nom, prénom, profession, adresse et nationalité du cessionnaire personne physique pressenti ou la raison sociale, l'adresse du siège social, le numéro SIREN, et le nom du ou des représentants légaux du cessionnaire personne morale pressenti (ci-après, le « **Cessionnaire** »), le prix ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Les associés devront, à la majorité simple, se prononcer dans un délai de trente (30) jours calendaires. L'absence de réponse par les associés valant refus.

Dans les trente-cinq (35) jours calendaires suivant cette notification, la gérance notifiera au Cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la décision d'acceptation ou de refus de la cession projetée en fonction de sa décision et de celle des associés. La décision n'a pas à être motivée et, en cas de refus, ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, l'agrément du Cessionnaire est présumé refusé, le défaut de réponse ou la réponse négative de la gérance sur l'agrément valant refus tacite du projet de cession.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le Cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à un agrément dans les conditions susmentionnées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de six (6) mois pour se porter acquéreurs desdites parts sociales au prix proposé au cessionnaire. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, la gérance procède à une répartition des parts entre les associés demandeurs, proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un ou plusieurs tiers désigné(s) à l'unanimité des associés, autres que le Cédant, ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés, autres que le Cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou, le cas échéant, l'offre de rachat par la Société, et le prix offert en contrepartie des parts sociales, sont notifiés au Cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix proposé, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit du Cédant de renoncer à son projet de cession.
Si aucune offre d'achat n'est faite au Cédant dans un délai de six (6) mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés, autres que le

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

Cédant auxquels auront été notifiés du projet de cession, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société. Le Cédant peut faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard un jour ouvré avant la date prévue pour la prise de décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Toute cession de parts sociales effectuée en violation des dispositions du présent article est nulle de plein droit. Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion.

Article 13– Retrait d'un associé – Exclusion d'un associé

13.1 – Modalités du retrait

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts indiquant sa raison sociale, l'adresse de son siège social, et le nom de son représentant légal lorsqu'il s'agit d'une personne morale, en précisant obligatoirement le nombre de parts sur lequel porte la demande de retrait.

13.2 – Modalités de l'exclusion

L'exclusion d'un associé pourra être prononcée en cas de dissolution, redressement ou liquidation judiciaire de l'associé. Cette exclusion est décidée par la gérance.

La décision d'exclusion ne peut intervenir qu'après notification à l'associé concerné de la mesure d'exclusion envisagée, des motifs de cette mesure et de la date de l'assemblée générale devant statuer sur l'exclusion, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée quinze (15) jours avant la date prévue pour la réunion appelée à se prononcer sur l'exclusion, cette notification devant par ailleurs être adressée à tous les autres associés. En outre, l'associé concerné devra être convoqué à une réunion préalable, tenue au plus tard huit (8) jours avant la date prévue pour la réunion appelée à se prononcer sur l'exclusion afin de lui permettre de présenter ses observations et de faire valoir ses arguments en défense.

La décision d'exclusion, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet à compter de son prononcé par la majorité des associés, cette décision devant par ailleurs statuer sur l'achat des parts sociales de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces parts sociales, étant précisé que, dans un tel cas, la cession qui en résultera ne sera pas soumise à l'agrément prévu par les présents statuts.

La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative de la gérance.

13.3 – Conséquences du retrait ou de l'exclusion d'un associé

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative de ses parts. Conformément à l'article 14 des présents statuts, la valeur liquidative est déterminée toutes les deux semaines, le mercredi, ou si ce jour est férié, le premier jour ouvré suivant, soit la « **Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué** ». Dans ce contexte, toute demande de retrait d'un associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par le gérant au plus tard le mardi précédent la **Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué** à 17 heures, sera prise en compte à la première **Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué** suivante, pour la détermination de la valeur liquidative de rachat. Le remboursement interviendra dans les deux (2) jours ouvrés suivant la mise à disposition de la Valeur Liquidative (cf 14.2).

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

Le prix de rachat sera diminué, le cas échéant, de toutes les 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 ou de l'exclusion

13.4 – Limites au retrait et à l'exclusion d'associés

Dans l'hypothèse où les demandes de retrait ou des retraits forcés seraient supérieurs aux capacités de trésorerie de la Société, les retraits et exclusions pourraient ne pas être satisfaits immédiatement et resteront en attente jusqu'à ce que la Société dispose de la trésorerie nécessaire, sauf si l'associé opte pour un remboursement en nature au moyen d'éléments d'actifs composant le patrimoine de la Société. Dans cette hypothèse, la valeur liquidative servant de base à la détermination du prix de rachat du reliquat sera celle déterminée à la première **Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué** suivant le jour où la Société disposera à nouveau d'une trésorerie lui permettant de faire face aux demandes de retrait.

Pour le cas où les demandes de rachat 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.

Compte tenu du sous-jacent immobilier et afin de limiter le risque de tension sur la liquidité des parts de la Société, il est expressément convenu que les rachats représentant 10% ou plus du capital social ne pourront donner lieu à rachat que sur la base d'un lissage des demandes de rachat sur une période d'au moins deux (2) mois.
Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement par le gérant dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou si l'intérêt des associés le commande.

En toute hypothèse, la Société et son Gérant ne garantissent pas l'évolution de l'Actif Net Réévalué ni le remboursement du capital et/ou des apports investis par chaque Associé.

13.5 – Cas particulier des rachats suivis immédiatement de souscriptions pour un nombre de parts équivalent

Les ordres d'aller-retour (rachat suivi d'une souscription) sont des ordres émis :
- par un même Associé,
- à la même Date de Valeur Liquidative,
- pour un même nombre d'Actions,
- auprès d'un même intermédiaire.

Les ordres d'aller-retour, reçus au plus tard à la Date de Centralisation des Rachat et des Souscriptions par le dépositaire, sont exécutés conjointement (rachat et souscription concomitants) sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette date (soit à cours inconnu).

Les dispositions relatives aux commissions de souscription/rachat ne s'appliquent pas pour ces ordres ni au rachat, ni à la souscription.

Article 14 – Valeur liquidative

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative des parts de la Société, telle que définie ci-après.

14.1 - Délégataire de la gestion comptable

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

La Société aura recours à un délégataire de gestion comptable désigné par la gérance qui sera en charge du calcul de la valeur liquidative des parts selon les règles, les modalités et la périodicité prévues aux présents statuts sous la responsabilité de la Société de gestion.

14.2 - Périodicité du calcul de la valeur liquidative et diffusion aux associés

La valeur liquidative des parts de la Société sera calculée toutes les deux semaines, le mercredi soir, sur la base des comptes arrêtés le jour même. Si ce jour est un jour férié, le calcul de la valeur liquidative est reporté au premier jour ouvré suivant (la « Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué »).

La valeur liquidative des parts sera mise à la disposition des associés au plus tard quatre jours ouvrés suivant son calcul par courrier électronique adressé aux associés. La valeur de l'Actif Net Réévalué est également disponible, sur demande d'un associé, auprès de la Société de Gestion.

14.3 - Règles de calcul de la valeur liquidative et diffusion aux associés

Cette valeur liquidative sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société.

14.4 – Evaluation

a) Evaluation de l'Actif Net Réévalué (ANR)

Les Actifs sont évalués à leur valeur de marché selon les règles de valorisation suivantes :

- Les immeubles bâtis ou droits immobiliers sur immeubles bâtis, détenus en direct ou par l'intermédiaire d'un Véhicule sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion à leur valeur de marché telle que communiquée par l'expert externe en évaluation.
- Les parts de SCPI à capital variable en pleine propriété sont valorisées à leur valeur de retrait
- Les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété sont valorisées en faisant la moyenne des 4 derniers prix d'exécution trimestriels, plus une décote de dix pourcents.
- Les parts d'OPCI sont valorisées à leur dernière valeur liquidative, hors quote-part de résultat dont la distribution sera effective sur l'exercice suivant.
- Les parts de SCI sont valorisées à leur dernier ANR par part
- Les parts ou actions de foncières cotées sont valorisées à leur dernier cours de bourse connu.
- Les OPCVM et obligations monétaires sont valorisés à leur dernier cours d'exécution
- Les autres actifs financiers sont valorisés à leur valeur de marché

La fiscalité différée sur les plus ou moins-values latentes n'est pas prise en compte dans le calcul de la valeur de la part.

Les produits à recevoir des participations immobilières ont été pris en compte dans le calcul de la valeur liquidative de façon linéaire. Ces derniers ont été estimés sur la base du cash-flow immobilier annuel prévisionnel communiqué par les sociétés de gestion. Tous les trimestres, l'écart entre le montant des produits à recevoir estimés et le montant distribué par la filiale sous forme d'acomptes impacte directement la valeur liquidative de de la SCI.

Les autres éléments du bilan ont été valorisés à leur valeur nette comptable.

b) Evaluation de l'endettement

La SCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

5. TITRE IV - DIRECTION DE LA SOCIETE ASSEMBLEE GENERALE ET DECISIONS COLLECTIVE DES ASSOCIES

Article 15– Gérance

15.1 – Désignation de la gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, qui devra obligatoirement être une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF et qui sera le Gérant de la Société, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues aux présents statuts.

Le premier gérant est la société Praemia REIM France, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 825 100 €, ayant son siège social 83-85 Avenue Marceau, 75016 Paris, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124, et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP11000043, et agréée en application de la Directive AIFM le 10 juin 2014.

La Société n'emploie pas de salarié.

15.2 – Pouvoir de la gérance

Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations conformes à son objet et aux dispositions du Document d'Informations des Investisseurs ; à défaut il devra au préalable obtenir une autorisation des associés.

Les décisions portant sur les sujets listés à l'article 19 devront faire l'objet d'un accord préalable de l'assemblée générale.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. Dans ses rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.
Par transparence, ces règles s'appliquent également au niveau des Véhicule.

15.4 – Durée du mandat – démission et révocation

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés six (6) mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'accusé réception.

Si les associés le demandent, la démission effective du gérant pourra ensuite n'intervenir qu'après que celui-ci a finalisé la liquidation du portefeuille immobilier de la société.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

Le gérant est révocable par la collectivité des associés par décision prise par les associés représentant au moins la moitié plus une part des parts sociales effectivement souscrites. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'un nouveau gérant. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Dans l'attente de la nomination du nouveau gérant, le gérant révoqué ou démissionnaire gère les affaires courantes. En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Par transparence, ces règles s'appliquent également aux Véhicules si ceux-ci sont gérés par la Société de Gestion.

15.5 – Délégation de la gestion de la poche foncières cotées

La Société de Gestion peut consentir une délégation de gestion, sous forme de mandat de gestion délégué, sans faculté de subdéléguer, pour la gestion de ses investissements en immobilier coté. Le choix du prestataire sera fait par la Société de Gestion, dans le respect de sa politique de délégation, et dans les limites des conditions de gestion et d'investissement fixées dans le Document d'Information des Investisseurs (cf 4.2 et 8 du Document d'Information des Investisseurs). La délégation de gestion interdira tout emprunt ou tout effet de levier et précisera le dépositaire retenu.

15.6 – Recours à des Véhicules

La Société de Gestion pourra proposer de constituer un Véhicule. Ce Véhicule devra répondre aux conditions prévues au 2-1 des présents Statuts. Les statuts du Véhicule (ainsi que toute modification de ces statuts) fera l'objet d'un accord des associés de la Société. Les décisions relevant de l'assemblée générale du Véhicule (identiques à celui de la Société) devront avant tout vote en assemblée générale du Véhicule faire l'objet d'un accord des associés de la Société réunis en Assemblée Générale en application de l'article 17 des présents statuts.

Article 16 – Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et 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.

Article 17 – Assemblées générales

17.1 – L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

17.2 – Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les associés représentant 10% des parts peuvent demander l'organisation d'une assemblée générale, la gérance ayant alors 15 jours pour procéder à la convocation. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

17.3 – Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir, ou par le gérant.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

17.4 – L'assemblée générale désigne le Président de séance.

17.5 – Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Article 18 – Consultations par correspondance

La gérance peut consulter les associés par correspondance à l'effet de prendre toutes décisions collectives. Dans ce cas, elle 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 quinze (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.

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 19 – Assemblée générale ordinaire

19.1 – L'assemblée générale ordinaire statue sur les comptes annuels après avoir pris connaissance du rapport écrit de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle doit être réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice. L'assemblée générale pourra affecter une partie du résultat à la constitution d'une réserve qui pourra être utilisée notamment servir à compenser les demandes de retraits qui seraient en attente. Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Par ailleurs, l'assemblée générale ordinaire, convoquée spécialement si besoin, statuera sur les décisions suivantes avant toute mise application par la gérance : modifications du DII, nomination et révocation des Commissaires aux comptes, dépositaire-conservateur et experts externes en évaluation, création d'une filiale, mise en place de financement ou d'engagements hors bilan, octroi de garanties, nantissements ou sûretés y relatifs hormis ceux décrits dans le DII et plus généralement tout engagement non identifié dans la stratégie telle que décrite dans le DII.

19.2 – Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales effectivement souscrites.

Article 20 – Assemblée générale extraordinaire

20.1 – L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve. Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital autorisé,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la nomination et la révocation du gérant,
- la modification de la rémunération du gérant.

20.2 – Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par les trois quarts au moins des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

Article 21– Règles de majorités

Les majorités fixées aux présents statuts sont calculées par rapport à la totalité des associés et au nombre total de parts effectivement souscrites. L'état des parts effectivement souscrites est arrêté par la gérance quinze (15) jours avant la date de la réunion de l'assemblée générale ou de celle de l'envoi de la lettre de consultation écrite. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 22– Règles d'assurance

La Société de Gestion souscrira de manière permanente, au nom et pour le compte de la Société et/ou des Véhicules, les assurances suivantes auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège social dans l'Union Européenne :

- Assurance de l'ensemble des biens immobiliers mentionnés au 2, 1. des présents statuts. Ces obligations s'appliquent aux biens immobiliers détenus par l'intermédiaire des Véhicules.

- Les polices d'assurance, souscrites, devront couvrir les risques suivants :
    - Les dommages aux biens (valeur à neuf) ;
    - Les pertes de loyers (minimum deux années de garantie) ;
    - Les frais et pertes annexes (valeur à neuf) ;
    - Les recours des tiers et la Responsabilité Propriétaire d'immeuble.

La Société de Gestion justifiera annuellement des polices souscrites par la Société et les Véhicules en communiquant aux Associés, des attestations d'assurances détaillées et les justificatifs de paiement couvrant l'échéance en cours. En cas de changement dans les couvertures (nouvelle acquisition / résiliation / changement d'assureur ou du risque) la Société de Gestion communiquera les changements sur une base trimestrielle. Ces documents devront être fournis dans les 4 mois suivant le début de l'année en question.

Article 23– Information des associés

La société de Gestion communiquera aux associés dans un délai de 15 jours les évènements (sinistres, pertes, engagements contractés, faits susceptibles d'engager la responsabilité de la société…) potentiellement susceptibles d'entrainer immédiatement ou à terme une diminution de valeur des actifs de la Société pour un montant représentant plus de 10% de l'Actif Net Réévalué ou pour un montant inconnu.

La Société de Gestion communiquera semestriellement les rapports de l'expert externe en évaluation justifiant et détaillant la valorisation retenue pour les actifs mentionnés au 2, 1. des présents Statuts, détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire des Véhicules. Cette communication interviendra dans les quinze jours de la réception des rapports de l'expert et plus tard dans un délai de deux mois suivant la fin du semestre en question.

La société de Gestion communiquera dans un délai de 15 jours à compter de leurs établissements les documents prévus à l'article 27 ci-après.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

6. TITRE V - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – COMMISSARIAT AUX COMPTES EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DES RESULTATS- DÉPOSITAIRE – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Article 24– Conventions réglementées

Le commissaire aux comptes doit présenter à l'assemblée générale annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants. Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une autre société dans laquelle la gérance est associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %. L'assemblée générale annuelle statue sur ce rapport.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

Article 25– Commissaire aux comptes

Le contrôle des comptes (sur une base consolidée le cas échéant) est assuré par un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaires et suppléants, qui exercent leur mission conformément à la loi.

Article 26– Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2017.

Article 27– Comptes sociaux

27.1 – Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

27.2 – En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe, sur une base sociale et une base consolidée le cas échéant.
Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société, du rapport des Commissaires aux comptes doivent être soumis aux associés au plus tard cinq mois et demi après la clôture de l'exercice.

Article 28– Affectation des résultats

28.1 – Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

28.2 – Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, est directement inscrit au compte report à nouveau par décision de la gérance.

28.3 – Les pertes, s'il en existe, sont également inscrites au compte report à nouveau par décision de la gérance.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

Article 29– Dépositaire

Un Etablissement Dépositaire unique ayant son siège social ou une succursale en France habilité par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) à l'activité de tenue de comptes - conservation est désigné par la Société de Gestion après validation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire.

Le Dépositaire assure, conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur, la garde des actifs compris dans la Société. Il contrôle la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée. Le Dépositaire est sélectionné conformément à la règlementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers. Il exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code Monétaire et Financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financier et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financier

Article 30– Expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme un expert externe en évaluation pour une durée de quatre ans. Il est présenté par la Société de Gestion.

7. TITRE VI - DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ CONTESTATIONS

Article 31– Dissolution et liquidation de la Société

La liquidation ou le redressement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

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 peut demander la dissolution judiciaire de la Société. 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, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

A l'expiration de la durée prévue à l'article 5 ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. Faute de désignation d'un liquidateur en temps voulu, à l'arrivée du terme statutaire Praemia REIM France prend de plein droit les fonctions de liquidateur, a droit, à titre d'honoraires de liquidateur, à l'équivalent de toutes les rémunérations précédemment dues au Gérant, et dispose des pouvoirs les plus étendus pour mener à bien la liquidation. Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs. Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Docusign Envelope ID: 81E11B4A-290B-451B-BED7-8D7C296C0811

Article 32– Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

Article 33– Documentation

La documentation légale et réglementaire de la SCI se compose des présents Statuts et du Document d'Information des Investisseurs (DII).