Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

AFER IMMO 2
Société civile immobilière à capital variable
Siège Social : 127-129, quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux
RCS Nanterre 820 921 179

(Ci-après la « Société »)

STATUTS

Statuts modifiés par Décision Unanime des Associés en date du 19 octobre 2026

Certifiés conformes par le gérant

DocuSigned by:
Sébastien Daguenet
7C81F14E0F714A4...

OFI INVEST REAL ESTATE
Représentée par Sébastien DAGUENET

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

STATUTS

TITRE I

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société civile immobilière à capital variable régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce relatives au capital variable des sociétés.

La Société est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, qualifiée d'« Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier et est régie par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

La Société ne peut émettre de titres négociables. Les parts de la Société pourront servir de support d'unités de compte de contrats d'assurance sur la vie, de contrats d'assurance de groupe dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle ou de capitalisation.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- la constitution par voie d'acquisition, d'apport ou par tout autre moyen, la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière destiné à la location susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière, en ce compris notamment des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), ou de parts ou actions d'autres OPC détenant ou ayant vocation à détenir des biens ou droits immobiliers, quelle que soit leur forme, et d'actions de sociétés cotées sur un marché réglementé, ou leurs équivalents étrangers ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires à la réalisation de l'objet social ou pour assurer la gestion de la trésorerie courante et de la liquidité ;
- toutes opérations financières de toute nature et toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet et de nature à en favoriser la réalisation ; et plus particulièrement la souscription d'emprunts à ses filiales en vue de la réalisation des objets susvisés ainsi que la gestion de trésorerie par tous moyens, y compris l'octroi occasionnel de prêts auxdites filiales, la conclusion de tout contrat de gestion de trésorerie entre la Société et ses filiales ou le recours à tout système de gestion centralisée de trésorerie avec ses filiales ;
- la souscription et la gestion d'instrument financiers et notamment d'instruments financiers à terme dans un but de couverture de risque de taux ou de change ;
- l'octroi de toutes garanties ou sûretés telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cession « Dailly » des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances, cautionnements et plus généralement toutes sûretés réelles ou personnelles pouvant être consenties dans le respect des lois et règlements applicables en garantie de tous engagements et obligations de la Société ou de ses filiales et participations ;

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

- dans le cadre des emprunts souscrits par la Société ou par ses filiales ou participations, la Société pourra également prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs conformément à la réglementation applicable, notamment dans le cadre de tout accord de subordination conclu avec ses créanciers ou ceux de ses filiales ou participations ; et
- D'une manière générale, toutes opérations, tous investissements et désinvestissements, à l'exclusion de l'activité de marchand de biens, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est : **AFER IMMO 2**

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

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège de la Société est fixé au :

127/129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy les Moulineaux

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

ARTICLE 5 – DUREE DE LA SOCIETE

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

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS CONSTITUTIFS ET CAPITAL SOCIAL INITIAL

6.1 – Apports constitutifs

A la constitution, les associés ont réalisé les apports en numéraire suivants :

- Abeille Vie, la somme de……39.999.980 €
- Locamat, la somme de ……20 €

Soit au total, la somme de……40.000.000 €

6.2 – Capital social initial

Le capital social initial était fixé à quarante millions d'euros (40.000.000 €), divisé en deux millions (2.000.000) de parts d'une valeur nominale de vingt euros (20 €) chacune, et attribuées comme suit :

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

- Abeille Vie
  A concurrence de 1.999.999 parts

- Locamat
  A concurrence de 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 2.000.000 parts

ARTICLE 7 – VALEUR NOMINALE DES PARTS SOCIALES

Par décision du 31 janvier 2023, les associés ont voté à l'unanimité la réduction du capital social par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des parts sociales de la Société qui a été ainsi ramenée de la somme de 20 euros à 10 euros par part sociale.

La valeur nominale de chacune des parts sociales de la Société s'établit désormais à 10 euros.

ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est variable. Conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital est susceptible d'augmentation par les versements des associés ou ceux résultant de l'admission de nouveaux associés, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sous réserve des limites minimales et maximales du capital social stipulées ci-dessous.

8.1 - Capital social maximum

Le capital social maximum s'élève à deux milliards d'euros (2.000.000.000 €), lequel constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues par la gérance sans formalité particulière.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

8.2 - Capital social minimum

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social de la Société en dessous de quatre millions d'euros (4 000.000 €), qui représente le capital social minimum.

Toute modification du montant du capital social minimum et/ou du montant du capital social maximum devra résulter d'une modification des présents statuts, par une décision extraordinaire des associés.

8.3 – Modalités de souscription des parts sociales

a) Bulletin de Souscription

Seule une personne morale peut souscrire aux parts sociales de la Société. Les souscriptions seront effectuées en numéraire et pourront porter sur un nombre entier de parts sociales, pour un minimum d'une (1) part sociale.

Dans ce cadre, les demandes de souscription seront constatées par un bulletin de souscription adressé à la gérance par email ou tout support durable équivalent, daté et signé par le représentant habilité du souscripteur et indiquant sa raison sociale, son RCS, son siège social, ainsi que le nombre de parts souscrites ou le montant de la souscription envisagé (le(s) « **Bulletin(s) de Souscription** »).

Tout Bulletin de Souscription est adressé à la gérance au plus tard à 12 heures le vendredi précédent la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative définie à l'Article 10.1 des présentes (la « **Date de Centralisation** ») par email ou tout support durable équivalent à l'adresse communiquée par la société de gestion. Dans l'hypothèse où la Date de Centralisation est un jour férié, alors celle-ci sera fixée le jour ouvré précédent. Sauf accord exprès de la société de gestion, tout Bulletin de Souscription reçu

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

après 12 heures à la Date de Centralisation sera automatiquement présenté à la Date de Centralisation suivante.

La demande de souscription exprimée au sein du Bulletin de Souscription revêt un caractère irrévocable dès la Date de Centralisation. Elle oblige son auteur à verser l'intégralité du Prix de Souscription majoré de la commission de souscription prévue au paragraphe b) ci-dessous.

Toute souscription effectuée par un nouveau souscripteur doit être soumise à l'agrément préalable de la gérance. L'agrément demeure notamment soumis à la réalisation satisfaisante des diligences de connaissance du client et de ses bénéficiaires effectifs ainsi qu'au respect des obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier, par email ou par tout support durable, sa décision au souscripteur dans les 5 jours calendaires de la réception du Bulletin de Souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le souscripteur est censé avoir été agréé, le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite de la souscription projetée.

b) Détermination du Montant de la Souscription

Les demandes de souscriptions acceptées par la société de gestion à la Date de Centralisation seront exécutées sur la base de la prochaine Valeur Liquidative déterminée conformément à l'article 10 des statuts (le « **Prix de Souscription** ») (soit à cours inconnu).

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les parts sociales nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la Valeur Liquidative.

Ce Prix de Souscription des parts sera majoré d'une commission de souscription acquise à la Société, due et versée par le souscripteur au moment de la libération du capital (la « **Commission de Souscription acquise à la société »**). Cette Commission de Souscription acquise à la société est destinée à couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société lors de l'acquisition ou de la cession des biens sociaux et à maintenir ainsi l'équité des droits entre anciens et nouveaux associés.

Le taux de cette Commission de Souscription acquise à la société sera fixé par la gérance dans la limite de 7% de la Valeur Liquidative et sera ajusté par la gérance au vu des stratégies d'investissement.

Le Prix de Souscription et le montant de la Commission de Souscription acquise à la société constituent le « **Montant de la Souscription »**.

c) Communication du Montant de la Souscription

La gérance communiquera à tout souscripteur par email ou par tout support durable, le Prix de Souscription par part majoré de la Commission de Souscription acquise à la société, ainsi que le nombre de parts et la contrevaleur en euros correspondant à sa souscription à la **Date de Diffusion** telle que définie à l'Article 10.1 des présents statuts.

d) Règlement du Montant de la Souscription

Le règlement du Montant de la Souscription doit être effectué au plus tard le vendredi suivant la Date de Diffusion.

Tout retard dans le règlement du Montant de la Souscription ou règlement partiel entrainera un report de la souscription à la Date de Centralisation suivante.

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes et ne jouiront des mêmes droits qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription par règlement de l'intégralité du Montant de la Souscription.

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

e) Suspension des souscriptions

La gérance pourra suspendre, dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande, la souscription de parts sociales. Le cas échéant, les associés en sont informés par tous moyens, y compris par voie électronique.

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissement et publication constituent une remise en cause de la suspension des souscriptions. Les demandes de souscription qui interviendraient durant la période de suspension des souscriptions seraient alors considérées comme nulles et non avenues.

La gérance informera les associés par email ou sur tout support durable de la fin de la période de suspension des souscriptions, au maximum dans les cinq (5) jours ouvrés avant la fin de ladite période.

8.4. – Modalités de retrait des associés

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait d'associés ou de la perte de la qualité d'associés, dans les conditions prévues par les statuts (le(s) « **Retrait(s)** »).

Les retraits, une fois exécutés, donnent lieu en principe à un règlement en numéraire.

Aucun retrait ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au capital social minimum stipulé ci-avant à l'article 8.2 des présents statuts.

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.

a) Bulletin de Retrait

Les demandes de retrait ne pourront porter que sur un nombre entier de parts sociales.

Dans ce cadre, les demandes de retrait seront constatées par un bulletin de retrait adressé à la gérance par email ou sur tout support durable, daté et signé par le représentant habilité du souscripteur et indiquant sa raison sociale, son RCS, son siège social, ainsi que le nombre de parts concernées par la demande de retrait (le(s) « **Bulletin(s) de Retrait** »).

Les Bulletins de Retrait devront être reçus par la gérance au plus tard avant 12 heures à la **Date de Centralisation**, telle que définie à l'Article 8.1.1. a) des présents statuts. Dans l'hypothèse où la Date de Centralisation est un jour férié, alors celle-ci sera fixée le jour ouvré précédent. Sauf accord exprès de la société de gestion, toute demande de retrait reçue après 12 heures à la Date de Centralisation sera automatiquement présentée à la Date de Centralisation suivante.

La demande de retrait exprimée au sein du Bulletin de Retrait revêt un caractère irrévocable dès la Date de Centralisation.

b) Détermination de la Valeur de Retrait

Les demandes de retrait acceptées par la société de gestion à la Date de Centralisation seront exécutées sur la base de la prochaine Valeur Liquidative déterminée conformément à l'article 10 des statuts (la « **Valeur de Retrait** ») (soit à cours inconnu).

Cette Valeur de Retrait par part est fixée par la gérance sur la base de la Valeur Liquidative de la part diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou frais exceptionnels directement liés au retrait, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit et qui pourraient être mis à la charge de la Société.

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

c) Communication de la Valeur de Retrait

La gérance communiquera à tout associé retrayant, au plus tard à la Date de Diffusion, et ce par tous moyens, y compris par email ou tout support durable, la Valeur de Retrait par part, ainsi que le nombre de parts rachetées et la contrevaleur en euros correspondant à sa demande de retrait.

d) Délai de règlement des retraits

Sous réserve des cas de suspensions détaillés ci-après, le délai de règlement d'un retrait est de cinq (5) jours ouvrés à compter de la Date de Diffusion de la Valeur Liquidative sur la base de laquelle la demande de retrait a été exécutée.

e) Suspension des retraits

La gérance pourra également décider de suspendre de manière provisoire la faculté pour tout associé de formuler une demande de retrait, dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt de la collectivité des associés le commande.

A partir du moment où la gérance prendra la décision de suspendre les demandes de retrait, la gérance informera, dans un délai de cinq (5) jours ouvrés et par tous moyens, y compris par voie électronique, les associés de l'ouverture de la période de suspension des retraits et des conséquences pratiques qui en découlent.

Toute demande de retrait qui serait reçue durant la période de suspension des retraits serait considérée comme nulle. En conséquence, une nouvelle demande de retraits devra être formulée par les associés à l'issue de la période de suspension.

La gérance informera les associés par tous moyens, y compris par voie électronique, de la fin de la période de suspension des retraits, au maximum dans les cinq (5) jours ouvrés de la fin de ladite période.

ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

9.1 – Augmentation du capital

En dehors des augmentations de capital opérées dans les limites du capital autorisé en application des dispositions de l 'article 8.1 ci-dessus, le capital social peut être augmenté par création de part nouvelle, par voie d'incorporation de réserves, primes, ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par les associés statuant par décision extraordinaire.

9.2 – Réduction du capital

En dehors des réductions de capital opérées dans les limites du capital minimum en application des dispositions de l'article 8.2 ci-dessus, le capital social peut être réduit, par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites en vertu d'une décision prise par les Associés statuant par décision extraordinaire.

9.3 - Cas particulier des retraits/souscriptions

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le retrait total ou partiel de ses parts, suivi d'une souscription du même nombre de parts à la même Date de Centralisation.

Les bulletins relatifs respectivement au retrait et à la souscription subséquente sont alors envoyés conjointement à la gérance avant 12 heures au plus tard à ladite Date de Centralisation.

Les opérations de retrait/souscriptions ne sont pas soumises au droit d'entrée mentionné au paragraphe b) de l'Article 8.2 ci-avant.

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

ARTICLE 10 – CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

10.1 – Périodicité de calcul de la Valeur Liquidative et diffusion aux associés

La Valeur Liquidative des parts sociales de la Société, est arrêtée le vendredi de chaque semaine (la « **Date d'Arrêté de la Valeur Liquidative** »).

La Valeur Liquidative des parts sociales ainsi déterminée est mise à la disposition des associés au plus tard à 12 heures le mercredi suivant la Date d'Arrêté de la Valeur Liquidative (la « **Date de Diffusion** ») par email ou par tout support durable. En cas de présence d'un jour férié entre la date d'Arrêté de la Valeur Liquidative et la Date de la Diffusion, la Date de Diffusion est reportée au premier jour ouvré suivant.

Etant entendu qu'un jour ouvré pour les besoins des présents statuts s'entend de tout jour, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France. De même, les horaires mentionnés dans les présentes s'entendent heure de Paris.

La gérance est responsable en dernier ressort de l'évaluation correcte des actifs de la Société ainsi que du calcul et de la diffusion de la Valeur Liquidative des parts sociales, nonobstant l'intervention éventuelle d'experts tiers dans le processus de valorisation.

10.2 – Règles de calcul de la Valeur Liquidative

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

ACTIF NET REEVALUE = (K + A +VM + F)

CAPITAUX PROPRES	K
Capital social (+) Primes liées au capital (+) Réserves (+/-) Report à nouveau * (+/-) Résultat de la période * (-) Acomptes sur dividendes	
PLUS OU MOINS-VALUES LATENTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	A
PLUS OU MOINS-VALUES LATENTES SUR VALEURS MOBILIERES	VM
ETALEMENT DES FRAIS ET DROITS	F

(*) incluant les frais d'acquisition liés aux opérations d'investissement sur actifs immobiliers
D'une manière générale, les actifs immobilisés et les valeurs mobilières acquis à titre onéreux par la Société sont comptabilisés à leur coût d'acquisition hors droits et frais. Les frais d'acquisition liés aux opérations d'investissement (tels que définis dans les Caractéristiques Détaillées de la Société) sont comptabilisés en charges et sont donc inclus dans le résultat de la période, puis pour les exercices postérieurs à l'acquisition, dans le report à nouveau.

10.2.1 – Plus ou moins-values latentes sur actifs immobilisés

Les actifs immobilisés acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente hors droits et frais.

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

Les plus ou moins-values latentes sur actifs immobilisés correspondent à l'écart existant entre la valeur nette comptable des actifs sociaux (après amortissements pour les immeubles détenus en direct), et l'évaluation desdits actifs selon les règles définies ci-après en fonction de la nature des actifs concernés.

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

Règles d'évaluation des actifs immobilisés

a) Pour les immeubles

Les immeubles détenus directement sont évalués par la gérance à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par un expert immobilier indépendant désigné par la gérance sur la base de ses compétences professionnelles (l'"**Expert Immobilier**").

L'Expert Immobilier procède à une expertise à minima quinquennale et à des actualisations à minima trimestrielles.

Les expertises sont réalisées, après visite de chaque bien, et les actualisations sont effectuées sur pièces, sans nouvelle visite.

La gérance peut retenir une évaluation différente, actif par actif, lorsqu'elle estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs d'expertises et sa propre appréciation du marché immobilier et de sa connaissance de l'actif.

b) Pour les SCPI

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

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

Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13 du dividende prévisionnel du trimestre.

c) Pour les OP(P)CI

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

Si une distribution ou un appel de fonds intervient entre la publication de deux valeurs liquidatives de l'OP(P)CI, la valeur de l'OP(P)CI est évaluée à la dernière Valeur Liquidative connue de l'OP(P)CI, retraitée du montant de cette distribution ou de cet appel de fonds.

d) Pour les autres sociétés immobilières non cotées

Les autres parts ou actions de sociétés immobilières non cotées, contrôlées ou non, françaises ou étrangères, seront évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue. Les actifs immobiliers détenus par ces sociétés devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert immobilier ou d'une actualisation de celle-ci.

Si une distribution ou un appel de fonds intervient entre le calcul de deux actifs nets réévalués, l'actif net réévalué de la société immobilière non cotée sont évaluées au dernier actif net réévalué connu, retraité du montant de cette distribution ou de cet appel de fonds.

10.2.2 – Plus ou moins-values latentes sur valeurs mobilières

Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé ainsi que les parts ou actions de sociétés immobilières cotées, sont évaluées au dernier cours de clôture connu.

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

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

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

10.2.3 – Etalement des frais et droits

La gérance constatera un étalement destiné à faire supporter aux investisseurs entrants leur quote-part de frais liés à l'acquisition et au financement des actifs immobiliers tels que défini à l'article 21.2. Cet ajustement consiste à :

- Etaler de manière linéaire sur 10 ans les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition, commissions de souscription versées dans le cadre d'investissements réalisés par la Société ainsi que les frais de constitution supportés par la Société pour certains investissements ;

- Etaler de manière linéaire sur la durée de l'emprunt, les frais afférents aux financements et refinancements bancaires ou non bancaires (i) des acquisitions d'actifs immobiliers, détenus en direct ou en indirect, (ii) des actifs immobiliers gérés, (iii) des travaux et opérations de développement des actifs immobiliers gérés, ou (iv) adossés directement ou non à des actifs de la Société (ex : financements *corporate* ou facilités de trésorerie).

Cas des actifs en cours de cession : Lorsqu'un engagement de vendre a été conclu par la Société et qu'il est hautement probable que la vente se réalise, l'actif immobilier est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession estimés. Le solde des frais liés à l'acquisition de cet actif immobilier ou à son financement restant à étaler est réintégré dans la Valeur Liquidative.

ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES DES PARTS SOCIALES

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

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

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

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

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

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

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

11.7. Les parts sociales ne sont pas représentées par des titres négociables. Elles pourront servir de support d'unités de compte de contrats d'assurance sur la vie, de contrats d'assurance de groupe dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle ou de capitalisation.

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

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

12.2. Les parts sociales sont librement cessibles entre les associés, à des entités du groupe d'appartenance de l'un des associés à la condition que ces derniers notifient préalablement à la société de gestion le projet de cession moyennant un délai de dix (10) jours ouvrés.

Les parts sociales ne sont cessibles à des tiers étrangers à la Société qu'avec le consentement des associés statuant par décision extraordinaire.

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

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

La gérance notifie dans les 8 jours le résultat du vote ou de la consultation écrite à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception.

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

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

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

12.3. Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- aux échanges ;
- aux apports en Société ; et
- aux fusions, scissions et partages.

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

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

ARTICLE 13 – REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

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

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

TITRE III

LES ASSOCIES

ARTICLE 14 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

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

ARTICLE 15 – DROITS DES ASSOCIES

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

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

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

ARTICLE 16 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

ARTICLE 17 – PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Un associé perd sa qualité en cas d'exercice du droit de retrait, en application de l'article 1869 du Code civil ou encore en cas de liquidation ou redressement judiciaire. Ses droits sociaux lui sont remboursés dans les conditions énoncées par l'article 1843-4 du Code civil.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 18 – NOMINATION ET REVOCATION DE LA GERANCE

18.1. La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisi ou non parmi les associés, personne morale et désigné par décision collective ordinaire des associés. La Société étant un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, la gérance est confiée à une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers.

À la date des présentes, le gérant est la société OFI INVEST REAL ESTATE, une société anonyme immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 824 539 407, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-17000003.

18.2. Les fonctions de la gérance sont à durée indéterminée. Elles cessent par sa perte d'agrément, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation.

18.3. La démission de la gérance n'a pas à être motivée mais elle doit en informer les associés six mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

La gérance est révocable par la collectivité des associés par décision prise à la majorité des trois quarts des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'une nouvelle gérance.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

ARTICLE 19 – POUVOIRS DE LA GERANCE

19.1. La gérance engage la Société par tous actes entrant dans l'objet social tant vis à vis des associés que des tiers.

19.2. Dans l'hypothèse où la gérance est composée d'une pluralité de membres, chacun de ceux-ci a pouvoir vis à vis des tiers pour engager seul la Société et l'opposition formée par l'un des gérants aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

19.3. La gérance peut, sous sa responsabilité, conférer une délégation de pouvoirs pour une opération déterminée.

ARTICLE 20 – FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SOCIETE

Les frais supportés par la Société, incluant notamment les frais de fonctionnement et de gestion sont détaillés dans les Caractéristiques Détaillées de la Société.

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 2,2% HT par an de l'actif brut de la Société.

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

ARTICLE 21 - CARACTERISTIQUES DETAILLEES

Le gérant a établi les Caractéristiques Détaillées de la Société. Cette documentation sera fournie dans le cadre de la commercialisation de la Société en tant que support d'investissement.

Le gérant a tous pouvoirs pour y apporter, éventuellement, toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la Société.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 22– COMPETENCE DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

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

Notamment, elle nomme et révoque la gérance et fixe la rémunération de celle-ci.

Elle se prononce sur l'agrément des cessions de parts sociales.

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

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

ARTICLE 23 – NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES

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

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

ARTICLE 24 – FORME DES DELIBERATIONS

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

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

ARTICLE 25 – ASSEMBLEE GENERALE

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

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

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

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

L’assemblée générale peut se réunir sur convocation verbale et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

La gérance prend l’initiative de la convocation de l’assemblée générale des associés.

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

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

L’assemblée générale est présidée par la gérance ou par l’associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

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

ARTICLE 26 – CONSULTATION ECRITE

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

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

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

ARTICLE 27 – PROCES-VERBAUX

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

ARTICLE 28 – DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

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

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

La décision est prise à la majorité des voix exprimées.

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

ARTICLE 29 – DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

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

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

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

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

TITRE VI

COMPTABILITE

ARTICLE 30 – EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 31 – COMPTES SOCIAUX

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

ARTICLE 32 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

TITRE VII

COMMISSAIRE AUX COMPTES-DEPOSITAIRE

ARTICLE 33 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Un commissaire aux comptes titulaire et un suppléant le cas échéant, sont nommés par l'assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Leurs fonctions s'exercent dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

Toutefois, le commissaire aux comptes nommé par l'assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

En dehors des missions spéciales que leur confère la loi, les commissaires aux comptes procèdent à la certification des comptes annuels telle qu'elle est prévue par la loi.

ARTICLE 34 – DEPOSITAIRE

Le dépositaire est désigné par la gérance.

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

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

TITRE VIII

DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS

ARTICLE 35 – DISSOLUTION

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

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

Par ailleurs, s'il y a réunion de toutes les parts sociales en une seule main et qu'aucune régularisation n'est intervenue dans le délai d'un an, la Société encourt la dissolution, conformément aux dispositions légales évoquées à l'article 13 des présentes.

En revanche, la Société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment la dissolution, le règlement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

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

ARTICLE 36 – LIQUIDATION DE LA SOCIETE

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

Docusign Envelope ID: 9F443CBF-5365-868F-8140-BDC8DC862C0A

ARTICLE 37 – CONTESTATIONS

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

ARTICLE 38 – PUBLICITE- POUVOIRS

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

ARTICLE 39 - CONVENTION DE PREUVE

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

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

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

- les marques de temps soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données et des faits qu'elles contiennent.

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