Docusign Envelope ID: 1291C07B-8E71-416B-A8C7-5A4133E40303

ABEILLE IMMO 2

Société civile immobilière au capital de 30.100 euros
Siège social : 14 rue Roquépine – 75008 Paris
914 441 159 RCS Paris

STATUTS

Modifiés par décisions unanimes des associés en date 13 juin 2025

Certifiés conformes par le Gérant

DocuSigned by:
Sébastien CHEMOUNY
85354034664A466...

OFI INVEST REAL ESTATE SAS

Représentée par Sébastien CHEMOUNY

Classification : Interne

Docusign Envelope ID: 1291C07B-8E71-416B-A8C7-5A4133E40303

ARTICLE 1. FORME

La Société est constituée sous la forme d'une société civile et sera régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil, par les décrets fixant les conditions d'application de ces dispositions, ainsi que par les présents statuts et toutes dispositions légales et/ou réglementaires applicables.

ARTICLE 2. DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est :

Abeille Immo 2

Les actes et documents émanant de la Société et destinés au tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « *société civile* » et de l'énonciation du montant du capital social, du siège social, du numéro d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où la Société est immatriculée.

ARTICLE 3. SIEGE SOCIAL

Le siège de la Société est fixé au 14, rue Roquépine - 75008 Paris.

ARTICLE 4. OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France et en Europe :

- l'acquisition, la détention, la gestion, l'exploitation, par bail ou tout autre moyen, d'immeubles et/ou ensembles immobiliers et/ou droits immobiliers ;

- la démolition, la reconstruction, totale ou partielle la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles et/ou ensembles immobiliers et/ou droits immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur rénovation, réhabilitation en vue de leur location, leur gestion et leur mise en valeur ;

- toutes opérations de financement direct ou indirect le cas échéant accompagnés d'instruments financiers de couverture, tous emprunts avec ou sans garantie hypothécaire (sûretés réelles immobilières) ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social et l'octroi de toutes sûretés réelles ou personnelles en garantie du remboursement de ces emprunts, en ce compris toutes cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie, tous nantissements de comptes et de créances, ou cautionnements ;

- dans le cadre des emprunts souscrits par la Société, 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 ;

et plus généralement, toutes opérations civiles, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus ou à tous autres objets similaires, connexes ou susceptibles d'en favoriser la réalisation ou le développement pourvu que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

Classification : Interne

Docusign Envelope ID: 1291C07B-8E71-416B-A8C7-5A4133E40303

ARTICLE 5. DUREE DE LA SOCIETE – EXERCICE SOCIAL

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

L'exercice social court du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2022.

ARTICLE 6. APPORTS

6.1. Apports en numéraire

A la constitution de la Société, les soussignées font les apports suivants :

- **ABEILLE EPARGNE RETRAITE** apporte à la Société la somme de 99 € en numéraire. Cette somme correspond à la libération de son apport pour la souscription à 99 parts sociales d'une valeur nominale de 1 € ;

- **LOCAMAT S.A.S.** apporte à la Société la somme de 1 € en numéraire. Cette somme correspond à la libération de son apport pour la souscription à 1 part sociale d'une valeur nominale de 1 €.

Aux termes de décisions prises par un acte unanime en date du 13 juin 2025, les associés ont constaté que le capital social a été augmenté d'une somme de 30.000 € par émission de 30.000 nouvelles parts sociales d'une valeur nominale de 1 € intégralement souscrites et libérées.

6.2. Apports en nature

Il n'a été réalisé aucun apport en nature par les associés.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à trente mille cent euros (30.100 €). Il est divisé en trente mille cent (30.100) parts d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune.

Les parts sociales sont réparties comme suit :

- ABEILLE EPARGNE RETRAITE	30.099 parts
- LOCAMAT S.A.S.	1 part
- **Total des parts**	**30.100 parts**

Classification : Interne

Docusign Envelope ID: 1291C07B-8E71-416B-A8C7-5A4133E40303

ARTICLE 8. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti par décision collective des associés.

Dans le cas d'une augmentation de capital, une commission de souscription acquise à la Société pourra être due sur décision de la gérance. En pareil cas, la commission de souscription, si elle est due, sera versée par le souscripteur au moment de la libération de l'augmentation de capital. Cette commission, si elle est due, est destinée à couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés ou à acquitter par la Société lors de l'acquisition ou de la cession des biens sociaux.

ARTICLE 9. PARTS SOCIALES

9.1.

Les parts sociales ne peuvent être représentées par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

9.2.

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.

9.3.

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique choisi par les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

9.4.

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code Civil.

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessous (à l'exception du cas où le cessionnaire, en cas de réalisation forcée, serait associé de la Société). Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcé des parts sociales.

9.5.

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 collectives.

ARTICLE 10. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé.

Classification : Interne

Docusign Envelope ID: 1291C07B-8E71-416B-A8C7-5A4133E40303

Tout associé cédant tout ou partie de ses parts sociales devra céder concomitamment et dans les mêmes proportions tout ou partie de son compte courant d'associé, s'il est titulaire d'un tel compte courant d'associé. De manière similaire, tout associé cédant tout ou partie de sa créance d'avance en compte courant devra céder concomitamment et dans les mêmes proportions tout ou partie de ses parts sociales.

Les cessions de parts sociales ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

Les parts sociales sont librement cessibles entre les associés ; elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'accord préalable et écrit de la gérance.

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

En cas d'agrément, la décision est notifiée par la gérance à l'associé transférant par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 8 jours à compter de la décision.

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.

Préalablement à un refus d'agrément, la gérance doit, par lettre recommandée, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions tant des articles 1862 et 1863 du Code civil que des présentes stipulations, ceci dans un délai de 2 mois à compter de la notification du projet de cession à la Société. Les associés sont invités à se porter acquéreurs des parts sociales dont la cession est envisagée.

En cas de demandes des associés 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, 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 (6) 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.

Les dispositions qui précèdent sont applicables :

– Aux échanges.

Classification : Interne

Docusign Envelope ID: 1291C07B-8E71-416B-A8C7-5A4133E40303

- Aux apports en Société.
- 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.

ARTICLE 11. DROIT DE SE RETIRER DE LA SOCIETE

Tout associé peut se retirer de la Société avec l'accord unanime des autres associés, à moins qu'il n'obtienne ce retrait par décision de justice, pour justes motifs.

A moins qu'il ne demande la reprise du bien en nature qu'il avait apporté à la Société, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixés, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Cette valeur est fixée au jour de notification à la Société de la demande de retrait faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés intégralement par l'associé qui se retire.

ARTICLE 12. OBLIGATION AUX DETTES SOCIALES

Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de sa part dans le capital social, à la date de l'exigibilité de ces dettes ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé, qu'après avoir vainement poursuivi la Société.

ARTICLE 13. COMPTES COURANTS

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.

Tout associé cédant tout ou partie de ses parts sociales devra céder concomitamment et dans les mêmes proportions tout ou partie de son compte courant d'associé, s'il est titulaire d'un tel compte courant d'associé. De manière similaire, tout associé cédant tout ou partie de sa créance d'avance en compte courant devra céder concomitamment et dans les mêmes proportions tout ou partie de ses parts sociales.

ARTICLE 14. GERANCE

14.1. Nomination

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants nommés par la collectivité des associés.

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

Classification : Interne

Docusign Envelope ID: 1291C07B-8E71-416B-A8C7-5A4133E40303

Le gérant, personne physique, ou le représentant de la personne morale gérante, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif distinct du mandat social.

En cas de changement de gérant et/ou de nomination d'un ou plusieurs gérants postérieurement à la signature des présentes, ces derniers seront désignés par décision collective des associés conformément aux stipulations des présents statuts.

Le gérant ne sera pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, sauf décision contraire des associés.

14.2. Durée des fonctions

Le gérant est nommé pour une durée déterminée ou non.

Les fonctions de gérant prennent fin :

- par le décès ou la perte de la personnalité morale,
- par la démission,
- par la révocation,
- par l'expiration du mandat,
- par survenance d'une incapacité physique ou mentale,
- par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de faillite personnelle, sauvegarde, redressement ou de liquidation judiciaire.

Le gérant peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de deux mois, lequel pourra être réduit par la collectivité des associés.

Le gérant est révocable à tout moment, sans motif, par décision collective des associés. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

14.3. Pouvoirs

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. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

En cas de pluralité de gérants, dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un ou plusieurs autres gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

14.4. Rémunération

La rémunération du gérant est fixée, s'il y a lieu, par décision collective ordinaire.

Le gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation sur présentation de justificatifs.

ARTICLE 15. DECISIONS COLLECTIVES

15.1. Pouvoirs

Classification : Interne

Docusign Envelope ID: 1291C07B-8E71-416B-A8C7-5A4133E40303

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- les décisions ordinaires :

  - nomination, rémunération et révocation du gérant,
  - approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
  - approbation des conventions réglementées par l'article L. 612-5 du Code de commerce, le cas échéant,
  - nomination des commissaires aux comptes,
  - nomination du liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation,

- les décisions extraordinaires :

  - augmentation, amortissement et réduction du capital social,
  - fusion, scission ou apport partiel d'actif,
  - prorogation ou dissolution de la Société,
  - transformation de la Société,
  - et de manière générale, toute décision identifiée comme telle dans les statuts ou entrainant directement ou indirectement une modification des statuts.

Toutes autres décisions relèvent, selon les stipulations statutaires, de la compétence de la gérance.

15.2. Forme et modalités des décisions collectives

Les décisions collectives sont prises, au choix du gérant ou de l'auteur de la convocation, en assemblée générale, par consultation écrite ou résultent du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

15.3. Règles de majorité

Sauf stipulations expresses contraires de la loi ou des présents statuts, les décisions collectives ordinaires des associés sont adoptées à la majorité de 50% de l'ensemble des droits de vote des associés de la Société, étant précisé que les associés seront considérés comme valablement réunis uniquement si les présents ou représentés représentent au moins 50% des droits de vote.

Les décisions collectives extraordinaires sont, elles, adoptées à la majorité de 80% de l'ensemble des droits de vote des associés de la Société, étant précisé que les associés seront considérés comme valablement réunis uniquement si les présents ou représentés représentent au moins 80% des droits de vote.

15.4. Assemblées générales

Les assemblées générales sont convoquées, soit par la gérance, soit par un ou plusieurs associés réunissant 10 % au moins des droits de vote, au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations sont adressées à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Classification : Interne

Docusign Envelope ID: 1291C07B-8E71-416B-A8C7-5A4133E40303

L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

15.5. Consultation écrite

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par écrit.

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 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. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

15.6. Procès-verbaux des décisions collectives

Les procès-verbaux de décisions collectives sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée, conformément aux dispositions de l'article 44 du décret du 03 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même est conservé par la Société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

ARTICLE 16. COMPTABILITE - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Dans le cas où les associés décident une distribution, le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital.

Toutefois, la collectivité des associés peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice.

ARTICLE 17. DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou à la suite d'une décision collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par cette décision collective.

Classification : Interne

Docusign Envelope ID: 1291C07B-8E71-416B-A8C7-5A4133E40303

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre les associés.

La collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des parts sociales.

Le surplus, s'il en existe, est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées dans les mêmes conditions.

Si toutes les actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 18. CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourront s’élever entre les associés ou entre les associés et la Société au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

Classification : Interne