

SCI 2PI BIS

Société Civile Immobilière au capital de 7.906.060 euros
Siège social : 7, rue de l'Amiral d'Estaing – 75116 PARIS
992 701 110 RCS Paris

STATUTS

Mis à jour suite aux décisions unanimes des associés en date du 5 mai 2026

Certifiés conformes par le Gérant

Signé par :

Christophe LE CORRE

95A307BAC970403...

French Investment Portfolio
Asset Management

elle-même représentée par :

Trilo Consulting

elle-même représentée par

Christophe Le Corre

ARTICLE 1 **FORME**

Il est formé par les présentes, entre les comparants et tous nouveaux membres qu'ils pourront ultérieurement s'adjoindre, une société civile qui sera régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, ainsi que par toutes les dispositions législatives ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 **OBJET**

Cette société a pour objet

A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers, le tout directement ou indirectement,
- la reconstruction, la rénovation, l'aménagement, la réhabilitation, la gestion, l'entretien, la mise en valeur, l'administration de ces biens et/ou droits immobiliers bâtis ou non bâtis en vue de la location,
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets des contrats de crédit-bail,

A titre accessoire :

- la vente de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- toutes opérations financières, et notamment la conclusion d'emprunts, d'actes de cautionnement ou toutes autres garanties, toutes opérations mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet social et susceptibles d'en favoriser le développement ou la réalisation,
- et généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 **DÉNOMINATION**

La Société prend la dénomination de « **2PI BIS** ».

Cette dénomination devra figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et devra être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile", de l'énonciation du capital social, ainsi que du numéro d'identification de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 **SIÈGE SOCIAL**

Le siège social de la Société est fixé au 7, rue de l'Amiral d'Estaing – 75116 PARIS.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence sous réserve de ratification de cette décision par la plus proche assemblée générale des associés et, partout ailleurs, par délibération collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 **DUREE**

La durée de la société est fixée à 99 ans, à dater de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipé.

1. Par décision collective des associés, de nature extraordinaire, la société peut être prorogée une ou plusieurs fois.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une décision collective des associés, de nature extraordinaire, à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

2. La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective extraordinaire des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi et notamment celles ci-après évoquées aux présents statuts.

La société n'est pas dissoute par le décès, le redressement judiciaire, la liquidation des biens d'un associé ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

En cas de décès, il est fait application des dispositions de l'article 12-2 ci-après. Dans les cas de liquidation des biens, redressement judiciaire, l'associé se retire d'office de la société et il est fait application des dispositions de l'article 12-1, à l'exception de celles se rapportant au délai de préavis, à moins que les autres associés, unanimes, ne décident la dissolution anticipée.

ARTICLE 6 **APPORTS**

Il est fait apport de la somme de 10.000 euros représentant des apports en numéraire de :

- la société SCI 2PI
la somme de.....9.999 euros
- la société PROUDREED HOLDING
la somme de.....1 euro

La somme représentative de ces apports sera libérée sur appel de fonds de la gérance et selon les modalités fixées par cette dernière.

Ces appels de fonds seront faits soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par remise en main propre contre récépissé. Ils pourront être effectués par compensation avec une créance liquide et exigible de l'associé sur la société.

En cas de retard dans le règlement de ces sommes, celles-ci seront productives de plein droit d'un intérêt au taux légal majoré de deux points par mois, sans préjudice des poursuites en recouvrement que pourra engager la société contre l'associé défaillant.

Les Associés par décisions en date du 1^{er} avril 2026, ont approuvé l'apport en nature par la société 2PI à la Société. En rémunération de cet apport, le capital social de la Société a été augmenté d'un montant de sept millions huit cent quatre-vingt-seize mille soixante euros (7.896.060 €), par la création de sept millions huit cent quatre-vingt-seize mille soixante (7.896.060) parts sociales nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale, entièrement libérées, lesdites parts sociales ayant étant attribuées à la société 2PI.

ARTICLE 7

CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à **sept millions neuf cent six mille soixante euros (7.906.060 €)**, divisé en sept millions neuf cent six mille soixante (7.906.060) parts sociales d'un euro (1 €) chacune, numérotées de 1 à 7.906.060, attribuées aux associés, savoir :

- la société SCI 2PI (numéro unique d'identification : 450.750.435), parts n°1 à 9.999 et 10.001 à 7.906.060, 7.906.059 parts sociales,
- la société SC PROUDREED HOLDING (numéro unique d'identification : 504.471.186), part n°10.000, 1 part sociale.

Soit au total 7.906.060 parts sociales

ARTICLE 8

MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être modifié selon décision collective extraordinaire des associés.

En cas d'augmentation de capital par création de parts sociales en numéraire, les associés organisent toutes modalités de souscription avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible.

Si la réduction de capital a lieu par rachat de parts sociales, l'offre de rachat doit s'adresser à tous les associés et une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés doit être organisée.

ARTICLE 8 BIS

ADHESION AUX STATUTS

Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivent ces dernières, en quelques mains qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions collectives des associés. Les représentants, héritiers, ayants causes ou créanciers d'un associé, ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration, ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés.

ARTICLE 9
PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

1. Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes dans les conditions précisées aux articles 19 et 21 ci-après.

2. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. L'associé qui n'aurait apporté que son industrie serait tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société.

3. Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résulte seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les présents statuts et des mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie certifiée conforme par la gérance de ces actes sera délivrée à tout associé qui en fera la demande, aux frais de la société.

ARTICLE 10

PARTS SOCIALES - CESSIONS - AGREMENT

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à titre onéreux ou gratuit, à d'autres personnes qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, cette majorité étant déterminée compte tenu de la personnalité et des parts sociales de l'associé cédant.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la société et à chacun de ses coassociés, par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé et le nombre de parts à céder, et demander l'agrément dudit cessionnaire.

Dans les quinze jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance doit soit convoquer les associés en assemblée à l'effet de statuer sur la demande d'agrément, soit consulter les associés par écrit pour se prononcer sur la demande d'agrément. Chacun des associés, autre que le cédant, doit, dans les quinze jours de la lettre de consultation, faire connaître à la gérance, par lettre recommandée AR, s'il accepte la cession proposée.

La décision des associés n'est pas motivée et la gérance notifie dans les huit jours le résultat du vote de l'assemblée ou de la consultation écrite à l'associé vendeur, par lettre recommandée AR.

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

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné aux conditions prévues pour les décisions extraordinaires ou peut, elle-même, procéder au rachat des parts en vue de leur annulation avec le consentement du cédant.

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

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie de fusion ou d'apport ou encore à titre d'attribution en nature à la liquidation.

1. Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts à condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

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

2. Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un mois avant la vente tant aux associés qu'à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues au 1 ci-dessus.

3. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue au 2 ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 11 **PARTS SOCIALES - CESSIONS - CONSTATATION**

La cession des parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle est rendue opposable à la société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

ARTICLE 12 **RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE**

1. Sans préjudice des droits d'un tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de l'unanimité des autres associés. Le retrait ne peut intervenir que tous les ans.

La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des coassociés six mois au moins avant la date d'effet ci-dessus fixée.

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits concernés fixée, soit à l'amiable, soit à défaut d'accord amiable, par expert comme il est dit à l'article 1843-4 du

Code Civil.

2. En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants si la collectivité des associés, statuant par décision extraordinaire hors la présence des héritiers et légataires, n'agrée pas ces derniers.

Toutefois, les descendants ou ascendants de l'associé décédé deviendront associés de plein droit et n'auront pas à être agréés. La décision des associés doit être notifiée dans les six mois du décès, à défaut de quoi les héritiers et légataires sont réputés agréés.

La décision des associés refusant l'agrément des héritiers ou légataires implique décision de la société de racheter les parts sociales dont le de cujus était titulaire, qui ne seraient pas acquises par les associés survivants dans les conditions ci-après stipulées, puis d'opérer la réduction de capital et l'annulation qui s'ensuit. Dès qu'elle est avertie du décès, la gérance provoque et notifie la décision aux associés survivants, aux héritiers ou légataires.

En cas de refus d'agrément, chacun des associés survivants notifie à la gérance le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir, dans le mois de la notification à lui faite du refus d'agrément. La gérance opère la répartition à proportion du nombre de parts dont chaque associé concerné était titulaire lors de la survenance du décès et dans la limite de sa demande. Tout candidat acquéreur peut renoncer à son offre jusqu'à acceptation expresse ou tacite du prix sur lequel société et héritier ou légataire se sont mis d'accord ou fixé par l'expert. La société impartit aux candidats un délai de quinze jours pour notifier à la société leur acceptation ou leur refus, leur silence valant refus.

Le reliquat des parts non attribué aux associés est remboursé par la société aux héritiers ou légataires, laquelle société procède à l'annulation consécutive des parts. Le prix ou le remboursement de la valeur des parts donne lieu à règlement comptant le jour de la régularisation de la cession ou de la décision définitive de réduction du capital social.

3. Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge moitié par le retrayant ou les héritiers ou légataires, moitié par les cessionnaires ou la société, selon le cas, à proportion des parts respectivement acquises.

Les notifications visées sous le présent article sont effectuées, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de décès d'un associé, la gérance est en droit d'exiger des héritiers et légataires ainsi que de tous notaires, toutes pièces justificatives tant du décès que des vocations héréditaires ou de légataires des intéressés.

ARTICLE 13 **GERANCE**

1. La Société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant de la Société, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérant en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent. La personne morale gérant devra désigner un représentant permanent auprès de la Société, dont le nom est indiqué dans la décision qui la nomme.

2. A l'égard des tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et donner mandat de faire tous les actes

relatifs à son objet. Le ou les gérants engagent chacun la Société par tous actes entrant dans l'objet social. S'il y a plusieurs gérants, chacun d'eux exerce séparément ses pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

A l'égard des associés, le ou les gérants peuvent accomplir tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. Toutefois, à titre d'ordre interne, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, les décisions figurant en annexe des présentes ne peuvent être prises ou mises en œuvre par le ou les gérants sans l'approbation préalable du conseil de surveillance de la société French Investment Portfolio Asset Management (438 302 044 R.C.S. Paris) (« **FIPAM** »), lorsqu'il a été institué.

3. Les fonctions de gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission. La cessation des fonctions du ou des gérants pour quelque raison que ce soit, n'entraîne pas la dissolution de la Société.

4. Le gérant est révocable par décision prise par les associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Même en l'absence de juste motif de révocation, le gérant n'aura droit à aucune indemnité.

Au cas où la gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

INFORMATIONS DES ASSOCIÉS **DÉCISIONS COLLECTIVES**

ARTICLE 14 **DROIT DE COMMUNICATION ET QUESTIONS ÉCRITES**

Une fois par an tout associé a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux. À tout moment un associé peut poser des questions écrites à la gérance, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

ARTICLE 15 **DÉCISIONS COLLECTIVES - NATURE - MAJORITE**

Les décisions collectives des associés sont de nature dite ordinaire ou extraordinaire.

1. Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que l'une de celles visées au §4 du présent article.

2. Sont de nature ordinaire, toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit des gérants sur l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

3. Les décisions de nature extraordinaire, sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par la loi ou les présents statuts, sont prises par la majorité en nombre des associés représentant les trois quarts du capital social.

4. Les décisions de nature ordinaire sont prises par des associés représentant plus de la moitié du capital social.

ARTICLE 16 **DÉCISIONS COLLECTIVES - MODALITES**

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

2. Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

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

3. Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées avec demande d'avis de réception postée quinze jours francs avant le jour prévu pour la réunion. La lettre de convocation contient l'indication de l'ordre du jour, le texte du projet de résolutions ainsi que tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, l'assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

En cas de consultation écrite, la gérance notifie à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé « Adoptée » ou « Rejetée », étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la société dans les dix jours à compter de la date d'envoi de la consultation.

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

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

Les copropriétaires indivis sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires, leurs conjoints ou leurs coassociés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent des indivisaires ou de la gérance.

Si des parts appartiennent à une personne en usufruit et à une ou plusieurs personnes en nue-propriété, l'usufruitier ou le ou les nus-propriétaires devront s'entendre entre eux pour la représentation des parts aux décisions collectives. A défaut d'entente ou de convention contraire intervenue entre l'usufruitier et tous les nus-propriétaires dûment signifié à la Société, le droit de vote appartiendra à l'usufruitier, pour toute décision, de nature ordinaire ou extraordinaire.

5. Les procès-verbaux de décisions collectives, les procès-verbaux dressés par la gérance contenant reproduction des actes sous seing privés signés des associés ou des actes et procès-verbaux authentiques sont établis sur un registre spécial.

6. Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, mêmes absents, dissidents, ou incapables.

ANNÉE SOCIALE - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 17

ANNEE SOCIALE - EXERCICE SOCIAL

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Exceptionnellement le 1er exercice se terminera le 31 décembre 2026.

ARTICLE 18

BÉNÉFICE COMPTE SOCIAUX - APPROBATION

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

Les comptes annuels sont soumis à l'approbation des associés dans les quatre mois à compter de la clôture de la période de référence écoulée. En cas de contestation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé au moins quinze jours avant la date d'intervention de cet acte.

ARTICLE 19

RÉSULTATS - AFFECTATION ET RÉPARTITION

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

Après approbation des rapports annuels, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau. Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés à proportion de leur part dans le capital social.

Elles sont mises en paiement dans les deux mois sur décision, soit des associés, soit, à défaut, de la gérance.

Les pertes, s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte « pertes antérieures » inscrit au bilan et pourront être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent néanmoins décider de les prendre en charge selon toute modalité jugée opportune, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de sa participation au capital social.

ARTICLE 20

TRANSFORMATIONS - FUSION

Les associés pourront décider à l'unanimité la transformation de la présente société soit en société civile d'un type particulier, soit en société commerciale, soit en groupement d'intérêt économique.

Ils peuvent également décider la fusion de la société avec toute société civile ou commerciale existante ou à créer dans les mêmes conditions.

ARTICLE 21 **LIQUIDATION**

1. La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission. A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention « société en liquidation » suivi du nom du ou des liquidateurs. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

2. La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation, sous réserve de ce qu'il est dit au §3 ci-après. Si le mandat de liquidateur venait à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

3. Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, tout intéressé peut saisir le Tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

4. Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés de nature ordinaire.

5. La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

6. Ni la société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

7. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour faire tout ce qui est nécessaire pour la fin des opérations de liquidation.

8. Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant est effectué entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Si les résultats de la liquidation font apparaître un mali, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni.

ANNEXE

Décisions nécessitant l'approbation préalable du conseil de surveillance de FIPAM

Les décisions suivantes (qu'elles soient prises au niveau de FIPAM ou au niveau de toute autre Société du Groupe) constituent les Décisions Stratégiques et nécessitent l'approbation préalable du conseil de surveillance de FIPAM, selon les modalités et conditions d'approbation propres à chaque catégorie de Décisions Stratégiques telles que définies à l'article 17 (Décisions Stratégiques) des statuts de FIPAM et sous réserve et conformément aux stipulations du Pacte (les termes commençant par une majuscule et non définis aux présentes ont la signification qui leur est donnée dans les statuts de FIPAM).

A) Décisions Stratégiques MCore

Les Décisions Stratégiques suivantes constituent les « **Décisions Stratégiques MCore** » :

1. Toute résiliation d'un Contrat de Gestion NIA, sauf si celle-ci intervient conformément aux termes dudit contrat.
2. Toute décision s'écartant de manière significative du cours normal des opérations de FIPAM d'une façon affectant la gestion des NIA et des NIACos.

B) Décisions Stratégiques BX

Les Décisions Stratégiques suivantes constituent les « **Décisions Stratégiques BX** » :

1. L'approbation ou la modification du Budget Annuel, sous réserve que :
 - a. l'Associé BX se soit d'abord assuré que les Associés MCore et les Membres du Conseil désignés par MCore ont disposé d'un délai suffisant pour examiner et commenter le projet de Budget Annuel et qu'il a déployé des efforts raisonnables, de bonne foi, pour tenir compte de toute observation raisonnable formulée à cet égard ; et
 - b. ledit Budget Annuel n'empêche pas FIPAM de respecter ses obligations au titre de tout Contrat de Gestion NIA.
2. Toute action ou omission qui serait incompatible avec le Budget Annuel, qui individuellement ou cumulée avec d'autres actions ou omissions directement liées :
 - a. porte sur un montant égal ou supérieur à 100 000 EUR (TVA exclue, le cas échéant), ou
 - b. entraîne, conjointement avec toute autre action s'écartant du Budget Annuel (y compris toute action visée au (a)), un écart supérieur à 5 % du montant budgété concerné au cours d'un exercice donné.
3. Toute conclusion, modification, variation ou résiliation de tout Contrat de Gestion IA.
4. Sous réserve que le Complément de Prix et/ou la Garantie Locative ne soient plus en cours (ou aient autrement expiré ou aient pris fin conformément aux termes du Contrat d'Acquisition) à l'égard d'un Actif en Développement
 - a. l'approbation ou toute modification du Business Plan dudit Actif en Développement,
 - b. la conclusion, modification ou résiliation du Pipeline DMA concerné,
 - c. Toute action ou omission qui serait incompatible avec le Business Plan concerné et qui, individuellement ou cumulée avec d'autres actions ou omissions directement liées :

- (i) porte sur un montant égal ou supérieur à 100 000 EUR (TVA exclue, le cas échéant), ou
 - (ii) entraîne, conjointement avec toute autre action s'écarter du Business Plan concerné (y compris toute action visée au (i)), un écart supérieur à 5 % du montant budgété concerné par le développement au cours d'un exercice donné.
- 5. Toute conclusion, modification, variation ou résiliation par FIPAM et/ou tout membre du Groupe Portefeuille de tout contrat de prestation de services par celui-ci au profit de ou pour le compte de toute personne (y compris tout autre membre du Groupe Portefeuille), à l'exception de tout Contrat de Gestion NIA, Contrat de Gestion IA ou Pipeline DMA (lesquels sont régis par les autres Décisions Stratégiques qui leur sont applicables en vertu de la présente Annexe).
- 6. Sous réserve des dispositions du paragraphe 10 de la Section C ci-dessous, l'embauche ou l'engagement, ou la modification des conditions d'emploi ou d'engagement par un membre du Groupe Portefeuille de toute personne (i) dont la rémunération annuelle globale (fixe et variable) effective ou potentielle excède 150 000 EUR par an ou (ii) qui est un Salarié Clé.
- 7. Toute décision de mettre en œuvre un plan de sauvegarde de l'emploi en France ou tout programme de licenciement collectif équivalent dans toute autre juridiction.
- 8. Toute décision (y compris toute décision de renonciation) relative à des engagements de non-concurrence et/ou de non-sollicitation tels que prévus dans tout dispositif d'intéressement, contrat de travail ou de prestation de services ou dans les termes de tout mandat de tout dirigeant, officier, administrateur, membre du comité exécutif ou salarié d'une Société du Groupe Portefeuille dont la rémunération annuelle brute (fixe et variable) est supérieure à 150 000 EUR (par référence, le cas échéant, à la rémunération versée par les Sociétés du Groupe Portefeuille à cette personne au cours des douze mois précédant la décision concernée).
- 9. La réalisation de :
 - a. acquisitions de toute nature,
 - b. travaux de rénovation et projets de développement / dépenses d'investissement de toute nature non spécifiquement prévus dans le Budget Annuel, étant précisé qu'aucun consentement ne sera requis lorsque ces travaux de rénovation et projets de développement / dépenses d'investissement ne dépassent pas 50 000 EUR individuellement ou cumulativement par exercice social (TVA exclue, le cas échéant), ou
 - c. cessions de toute nature,à l'exception, dans chaque cas, des opérations portant sur des NIA.
- 10. Toute modification substantielle des polices d'assurance significatives du Groupe Portefeuille.
- 11. Toute décision de proposer ou d'apporter toute(s) modification(s) substantielle(s) à la (aux) politique(s) du Groupe Portefeuille en matière de gestion et de contrôle, de santé et de sécurité ou d'ESG.
- 12. La mise en œuvre d'une Sortie.
- 13. L'expansion des activités du Groupe Portefeuille dans un nouveau territoire ou une nouvelle juridiction.
- 14. La conclusion de tout contrat ou arrangement significatif dans le contexte des activités du Groupe Portefeuille pris dans son ensemble.
- 15. La conclusion ou la résiliation de toute coentreprise (*joint venture*), consortium ou arrangement similaire par un membre du Groupe Portefeuille.

16. La mise en place, les termes et conditions (y compris en ce qui concerne la participation et l'attribution de Titres) et/ou la modification (sauf en cas de modification réglementaire obligatoire) de tout dispositif d'intéressement en actions des salariés, accord de participation aux bénéfices, plan d'épargne-retraite ou autre dispositif ou accord similaire d'intéressement ou d'avantages mis collectivement à disposition des salariés ou des dirigeants de tout membre du Groupe Portefeuille, mis en œuvre ou envisagé par le Groupe Portefeuille, ainsi tout exercice, toute modification, renonciation ou compromis de droits relatifs à de tels dispositifs ou accords.
17. L'examen et l'approbation des comptes annuels statutaires audités de chaque Société du Groupe Portefeuille et des comptes financiers consolidés du Groupe Portefeuille ainsi que l'affectation des résultats.
18. La mise en œuvre de toute distribution, dividende, rachat ou remboursement de Titres ou opération similaire (qu'elle soit réputée ou effective, et qu'elle implique ou non un paiement en numéraire ou l'émission de nouveaux Titres) d'une Société du Groupe Portefeuille.
19. La conclusion, la modification ou la résiliation par les Sociétés du Groupe Portefeuille de toute transaction ou arrangement entre parties liées (convention réglementée), y compris lorsqu'une telle transaction ou un tel arrangement est conclu(e) à des conditions de pleine concurrence et/ou dans le cours normal des affaires.
20. La mise en œuvre ou la conclusion de tout financement ou refinancement par des tiers de toute dette du Groupe Portefeuille auprès de tiers (y compris au titre de tout titre de créance).
21. Toute décision ou opération de quelque nature que ce soit susceptible d'entraîner un cas de défaut au titre de, ou de nécessiter une renonciation (*waiver*) en vertu de, tout contrat de crédit ou de prêt (y compris la documentation de financement par dette) conclu par une Société du Groupe Portefeuille.
22. La conclusion, la résiliation ou la modification de tout instrument de couverture ou autre dérivé ou instrument financier par le Groupe Portefeuille.
23. La conclusion de tout accord qui entraînerait pour l'Associé BX ou l'une de ses Sociétés Affiliées l'obligation de fournir une garantie ou d'engager sa responsabilité personnelle au titre dudit accord, ou toute modification ou variation de tels accords.
24. La constitution de toute garantie, indemnité ou sûreté par une Société du Groupe Portefeuille au profit de toute personne qui n'est pas spécifiquement prévue par le Budget Annuel ou le Business Plan.
25. La création, l'attribution ou l'émission de tout Titre dans tout membre du Groupe Portefeuille.
26. La modification des principes, règles ou méthodes comptables et/ou la modification de l'exercice social de tout membre du Groupe Portefeuille.
27. L'approbation du remplacement des commissaires aux comptes du Groupe Portefeuille.
28. L'engagement, la conduite, le règlement et la mise en œuvre de toute décision significative relative à tout litige, arbitrage ou procédure administrative engagé par ou impliquant le Groupe Portefeuille portant sur des montants excédant :
 - a. s'agissant de litiges commerciaux : le plus élevé de (i) 20 000 EUR et (ii) 5 % de la valeur contractuelle,
 - b. s'agissant de toute autre matière : 20 000 EUR,

sous réserve que la réclamation concernée ne soit pas raisonnablement susceptible d'avoir un impact négatif sur la réputation du Groupe Portefeuille ou de l'Associé BX, auquel cas aucun seuil ne s'appliquera.
29. L'engagement, la conduite, le règlement et la mise en œuvre de toute décision significative relative à toute réclamation au titre d'une police d'assurance bénéficiant directement ou

indirectement à l'Associé BX ou au Groupe Portefeuille lorsque le montant réclamé excède 20 000 EUR (TVA exclue, le cas échéant).

30. Toute modification substantielle des activités du Groupe Portefeuille telles qu'exercées au cours des trois années précédant la date du Pacte, n'affectant pas la gestion des NIA, des NIACos ou des Actifs en Développement.
31. Toute déclaration d'insolvabilité ou toute procédure amiable ou judiciaire applicable aux entreprises en difficulté concernant l'une des Sociétés du Groupe Portefeuille.
32. La liquidation, la dissolution ou la cessation d'activité, la fusion ou la scission et/ou toute réorganisation ou restructuration d'une Société du Groupe Portefeuille.
33. Toute décision significative qui s'écarterait de manière significative du cours normal des opérations d'un membre du Groupe Portefeuille d'une façon affectant la gestion de tout Actif Industriel ou de toute Société du Groupe Portefeuille.
34. Sous réserve des dispositions du paragraphe 7 de la Section C ci-dessous, toute modification des statuts de toute Société du Groupe Portefeuille ayant un impact défavorable sur l'Associé BX.
35. Sous réserve des dispositions du paragraphe 9 de la Section C ci-dessous, l'acquisition par toute Société du Groupe Portefeuille de Titres dans des sociétés qui ne sont pas des Sociétés du Groupe Portefeuille ou la création de nouvelles filiales par une Société du Groupe Portefeuille.
36. La conclusion, la résiliation, ou toute modification des termes du Contrat de Dirigeant, de tout contrat de prestations de services ou des conditions d'engagement conclus entre une Société du Groupe Portefeuille d'une part, et Trilo Consulting ou M. Christophe Le Corre d'autre part, ou de tout accord conclu entre toute Société du Groupe Portefeuille (autre que la Société) d'une part, et FIPAM d'autre part.
37. La modification ou la résiliation de la politique de remboursement des frais du Groupe Portefeuille et/ou l'adoption d'une nouvelle politique de remboursement des frais du Groupe Portefeuille.
38. L'ouverture, la clôture ou toute modification substantielle de tout compte bancaire par ou pour le compte de toute Société du Groupe Portefeuille, ainsi que l'octroi de tout pouvoir de signature ou mandat sur ces comptes.
39. Toute décision relative au paiement des honoraires par une Société du Groupe Portefeuille à FIPAM, y compris la détermination, l'approbation ou la modification de la méthodologie ou des paramètres utilisés pour calculer les honoraires dus à ce titre (notamment le calcul ou la détermination de la valeur locative estimée (VLE) et/ou de la valeur d'actif brute (VAB)).

C) Décisions Stratégiques Conjointes

Les Décisions Stratégiques suivantes constituent les « **Décisions Stratégiques Conjointes** » :

1. Toute conclusion, modification ou variation de tout Contrat de Gestion NIA.
2. Tant que le Complément de Prix et/ou la Garantie Locative sont en cours à l'égard d'un Actif en Développement :
 - a. l'approbation ou toute modification du Business Plan dudit Actif en Développement ;
 - b. toute résiliation du Pipeline DMA concerné autrement que conformément à ses termes ;
 - c. en cas de résiliation du Pipeline DMA concerné (autre qu'une résiliation résultant d'une violation du Pipeline DMA directement causée par une décision d'un Associé MCore ou d'un Membre B sur une Décision Stratégique MCore ou une Décision NIA) :

- (i) le choix de la personne appelée à être désignée en remplacement de FIPAM en qualité de *manager* dudit actif ; et
 - (ii) la conclusion de tout contrat relatif au développement et à la commercialisation locative des Actifs en Développement concernés, sauf si ce contrat est conclu à des conditions substantiellement identiques à celles du Pipeline DMA concerné (étant précisé que toute modification des termes d'un tel contrat ayant un impact défavorable sur la capacité à atteindre à remplir les conditions déclenchant le paiement du Complément de Prix et/ou de la Garantie Locative ou sur leur montant (à titre de clarification, autres que les modifications de la valeur locative cible (*target estimated rental value*) estimée prévues par le Contrat d'Acquisition), ne sera pas considérée comme substantiellement identique) ;
- d. toute modification ou variation des stipulations du Pipeline DMA concerné ayant un impact défavorable sur la capacité à remplir les conditions déclenchant le paiement du Complément de Prix et/ou de la Garantie Locative ou sur leur montant (étant précisé que, pour lever toute ambiguïté, cela ne couvre pas les modifications du loyer estimatif cible conformément au Contrat d'Acquisition), et
- e. Toute action ou omission qui serait incompatible avec le Business Plan et qui, individuellement ou cumulée avec d'autres actions ou omissions directement liées :
- (i) porte sur un montant égal ou supérieur à 100 000 EUR (TVA exclue, le cas échéant), ou
 - (ii) entraîne, conjointement avec toute autre action s'écartant du Business Plan concerné (y compris toute action visée au (i)), un écart supérieur à 5 % du montant budgété concerné par développement au cours d'un exercice donné.
3. Toute décision qui s'écarterait de manière significative du cours normal des opérations de FIPAM d'une façon affectant la livraison ou la commercialisation locative des Actifs en Développement.
4. Toute modification substantielle des activités du Groupe telles qu'exercées au cours des trois années précédant la date du Pacte qui serait raisonnablement susceptible d'affecter la gestion des NIA, des NIACos ou des Actifs en Développement.
5. La liquidation, la dissolution ou la cessation d'activité, la fusion ou la scission et/ou toute réorganisation ou restructuration de FIPAM.
6. Toute modification des statuts de FIPAM ayant un impact défavorable sur une Partie et toute modification des termes et conditions de l'ADP A, à l'exception des modifications par ailleurs autorisées conformément au Pacte.
7. L'émission de tout Titre conférant des droits de vote dans FIPAM.
8. L'acquisition par toute Société du Groupe de Titres dans des sociétés qui ne sont pas des Sociétés du Groupe ou la création de nouvelles filiales par une Société du Groupe.
9. Jusqu'au 5 mai 2029, la nomination et la révocation du Président, sous réserve de ce qui est prévu au Pacte ;
10. Jusqu'au 5 mai 2029, la révocation ou le licenciement et le remplacement de tout Salarié Clé, sous réserve de ce qui est prévu au Pacte.