RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

20 A Place Vendôme SCI

Société civile immobilière

Au capital de 2.512.000 euros

Siège social : 4 place de la Concorde – 1 rue Royale

75008 Paris

En cours d'immatriculation au RCS de Paris

STATUTS CONSTITUTIFS

I. PREAMBULE

LES SOUSSIGNEES :

EAGLE SPPICAV, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous la forme d'une société par actions simplifiée de droit français ayant son siège social au 4 place de la Concorde – 1 rue Royale, 75008 Paris et identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 823 103 205 RCS Paris, ci-après "**Eagle SPPICAV**",

Représentée par son Président, la société 52 CAPITAL, société anonyme de droit français ayant son siège social au 4 place de la Concorde – 1 rue Royale, 75008 Paris et identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 794 275 446 RCS Paris,

52 CAPITAL étant elle-même représentée par **Madame Sara Benbrahim**, sa directrice générale dûment habilitée aux termes d'une décision unanime du Conseil d'administration de EAGLE SPPICAV en date du 12 octobre 2026.

ET

RETIRO HOLDING LLC, société de droit Qatari sous la forme d'une *limited liability company*) ayant son siège social au Qatar, Ooredoo Tower, Building 14, West Bay, Al-Dafna (Street 801), Al-Dafna, Doha, enregistrée au Qatar Financial Centre sous le numéro d'immatriculation QFC n°00153, ci-après "**Retiro Holding**",

Représentée par son représentant légal **Monsieur Ahmad Mohammed Al-Khanji**, dûment habilité à l'effet des présentes,

ONT D'ABORD RAPPELE CE QUI SUIT :

Les soussignées ont décidé de constituer une société civile immobilière dénommée "**20 A Place Vendôme SCI**" au capital initial de 2.512.000 euros divisé en 251.200 parts sociales de 10 euros chacune de nominal, étant précisé que ledit capital est assorti **d'une prime à verser lors de la constitution** d'un montant égal à 22.608.000 euros

Elles ont fait établir un projet des statuts de cette société et ensuite donné leur accord à ce projet.

Les fonds afférents aux souscriptions, soit la somme totale de **vingt-cinq millions cent vingt mille euros (EUR 25.120.000)**, seront déposés par les associés susvisés sur le compte bancaire ouvert ou à ouvrir au nom de la Société auprès de la Qatar National Bank (Succursale de Paris), située au 65 avenue d'Iéna, 75116 Paris, ladite somme représentant **(i)** le montant nominal du capital social, soit EUR 2.512.000 et **(ii)** le montant de la prime d'apport dont est assorti le versement, soit EUR 22.608.000.

ELLES ONT ENSUITE ARRETE ET APPROUVE AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS DE LA SOCIETE :

II. STATUTS

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une **société civile immobilière** 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, ainsi que par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes, et par les présents statuts (la "**Société**").

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet, en France :

- l'acquisition, la détention, l'administration et la mise en location non meublée et, le cas échéant, la cession, d'un immeuble à usage de bureaux et partiellement d'habitation situé à Paris (1er arrondissement), 20A place Vendôme et 27 place du Marché Saint-Honoré (ci-après l'"**Immeuble**") ;
- la conclusion, dans le cadre des activités prévues au paragraphe précédent, de tout contrat de prêt ou opération de financement ou toute convention ou opération y afférente avec toute banque, établissement de crédit ou société du groupe auquel appartient la Société ;
- l'octroi de toutes cautions, sûretés et garanties dans le cadre de l'acquisition, le financement, la détention, l'administration et la location non meublée et la cession de l'Immeuble ;
- la réalisation de travaux d'aménagement, de construction ou de transformation, si nécessaire, dans l'Immeuble ;
- l'examen et l'autorisation de toute demande de travaux soumise par tout locataire de l'Immeuble pour l'exécution de travaux d'aménagement dans l'Immeuble ;
- et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, de nature civile, se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de : **20 A Place Vendôme SCI.**

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, doit être précédée ou suivie des mots "*société civile immobilière*" et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est situé au **4 place de la Concorde, 1 rue Royale, 75008 Paris**.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine décision collective des associés, et en tout autre lieu, par décision collective des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

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

ARTICLE 6 – APPORTS

Lors de la constitution de la Société, les deux associés fondateurs apportent une somme globale de EUR 25.120.000, se décomposant comme suit :

- EUR 2.512.000 correspondant à la souscription au capital social, et
- EUR 22.608.000 correspondant à la prime versée lors de la constitution, soit une prime de EUR 90 par part sociale souscrite,

soit, au total, une somme en numéraire de **vingt-cinq millions cent vingt mille euros**, la somme de EUR 22.608.000 versée en sus de la valeur nominale des parts souscrites étant inscrite à un compte de capitaux propres intitulé "***Prime d'émission***".

Les associés souscripteurs apportent ladite somme de EUR 25.120.000 dans les proportions suivantes :

- Eagle SPPICAV apporte à la Société une somme de .....EUR 25.119.900
  dont EUR 22.607.910 de prime d'apport

- Retiro Holding apporte à la Société une somme de.....EUR 100
  dont EUR 90 de prime d'apport

Ladite somme de **25.120.000 euros sera déposée** sur un compte ouvert ou à ouvrir au nom de la Société auprès de la Qatar National Bank, succursale de Paris, et sera libérée sur appel de la gérance, conformément aux besoins de la Société.

Il est rappelé qu'il résulte des dispositions de l'article 1841 du code civil qu'il est interdit à la Société de faire publiquement appel à l'épargne et d'émettre des titres négociables faute d'y avoir été autorisée par la loi.

L'émission aux associés de certificats représentatifs de leurs parts sociales non-négociables est également expressément interdit.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de EUR 2.512.000 (deux millions cinq cent douze mille euros).

Il est divisé en 251.200 parts sociales de 10 euros chacune de nominal, **non encore libérées**, numérotées de 1 à 251.200 et attribuées aux associés en représentation de leur apport respectif, à savoir :

- à **Eagle SPPICAV**,
  portant les numéros 1 à 251.199, ci..... 251.199 parts
- à **Retiro Holding**,
  portant le numéro 251.200, ci..... 1 part

Total égal au nombre total de parts sociales composant le capital..... **251.200 parts.**

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut, sur décision de la collectivité des associés, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

De même, le capital peut être réduit, sur décision de la collectivité des associés, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9 - DEPOT DE FONDS

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc., seront arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les associés intéressés.

ARTICLE 10 - PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

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

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les 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.

ARTICLE 11 - CESSION DES PARTS SOCIALES

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

Les cessions de parts sociales **entre associés sont libres**.

Aucune part ne peut être transférée ou cédée à des tiers sans l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à l'unanimité.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

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

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

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.

ARTICLE 13 - INCAPACITE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

La liquidation ou le redressement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que la collectivité des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses co-associés dans les conditions ci-après prévues par les présents statuts ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

ARTICLE 14 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

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

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

ARTICLE 15 - GERANCE

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision collective des associés statuant dans les conditions prévues ci-après.

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

La démission d'un gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés quinze jours au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Les gérants sont révocables par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance, représentant plus de la moitié des parts sociales.

Les gérants recevront une rémunération déterminée par les associés pour leurs missions comme gérants. Ils pourront également être remboursés de leurs frais de déplacement et de représentation sur justificatif.

ARTICLE 16 - POUVOIRS DE LA GERANCE

La gérance est investie des **pouvoirs les plus étendus** pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus ci-dessus.

L'opposition formée par un gérant 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.

Le ou les gérants peuvent conférer à telle personne qui bon leur semble, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés.

Toutefois, à titre de limitation interne et sans que de telles restrictions soient opposables aux tiers, chacun des gérants ne pourra réaliser les opérations suivantes sans l'accord préalable et exprès de la collectivité des associés donné à la majorité simple:

a) la souscription par la Société de tout financement de dette extérieure et toute modification substantielle (y compris un changement de ratio d'endettement, d'échéance du prêt, de profil d'amortissement ou une modification substantielle des suretés (*security package*) garantissant le financement) de celui-ci ;

b) toute décision relative à des prêts ou avances consentis par la Société au profit d'un tiers;

c) toute décision de la Société relative à toute caution ou garantie qui serait accordée par la Société à titre de sûreté ou d'un droit de préemption ou droit de préférence qui serait accordé par la Société à un tiers ;

d) l'une des décisions suivantes relatives à de nouveaux investissements et/ou des désinvestissements à effectuer par la Société et qui ne sont pas déjà prévues dans le business plan annuel du groupe: (i) tout projet d'acquisition, cession ou autre transfert de propriété (directement ou indirectement) par la Société d'une propriété, (ii) toutes dépenses en capital à réaliser par la Société lorsque le montant de ces dépenses en capital excède EUR 500.000 et (iii) tous autres nouveaux investissements et/ou désinvestissements dans un actif autre qu'un actif immobilier ;

e) toute décision relative à la location de biens appartenant à la Société, qui n'est pas déjà prévue dans le business plan annuel du groupe : (i) la conclusion, la résiliation ou toute autre modification substantielle d'un bail sur tout bien appartenant à la Société et (ii) toute notification d'un préavis de résiliation et/ou toute notification et/ou communication essentielle qui serait faite à tout locataire en vertu d'un bail conclu sur toute propriété détenue par la Société ;

f) la fusion, réorganisation ou restructuration de la Société et, en particulier, l'extension de la durée ou la liquidation à l'avance de la Société, sauf si cette liquidation est réalisée à la suite d'un transfert de propriété de tous les actifs immobiliers détenus par la Société ;

g) la décision de verser une rémunération statutaire conformément aux statuts de la Société;

h) la nomination, la rémunération et le licenciement des gestionnaires immobiliers (*property managers*) de la Société ;

i) le commencement ou la conclusion de toute transaction eu égard à tout litige potentiel qui pourrait avoir un impact significatif sur la Société ou tout actif immobilier pour un montant d'au moins EUR 500.000 ;

j) sauf pour les décisions visées au paragraphe (d) ci-dessus, toute décision relative à la conclusion d'une convention de gestion d'actifs, toute décision prise par la Société au titre d'une convention de gestion d'actifs pour une valeur excédant EUR 500.000, toute notification et/ou communication essentielle qui serait faite au titre d'une convention de gestion d'actifs ;

k) sauf pour toutes décisions visées au paragraphe (d) ci-dessus, l'une des décisions suivantes relatives à des cocontractants importants de la Société : (i) le choix des entreprises de construction, architectes et divers prestataires de services utilisés pour la réalisation de tous travaux, et (ii) la nomination d'un prestataire de services externe afin de fournir des conseils ou des services professionnels (y compris en matière juridique, fiscale et comptable, gestion de projet, en matière de promotion immobilière ou de rénovation, en matière opérationnelle et administrative et en matière générale) ;

l) toute décision relative à des litiges concernant la Société pour une valeur égale ou supérieure à EUR 500.000, en ce compris notamment (i) l'ouverture par la Société de toute procédure judiciaire et (ii) toute décision relative à la stratégie à suivre dans de telles procédures ;

m) l'approbation des comptes annuels d'une société qui est une filiale (en vertu de l'article L. 233-1 du Code de commerce) de la Société; et

n) toutes décisions, autres que celles énumérées aux alinéas (a) à (m) ci-dessus, relatives à la conclusion, résiliation ou à toute autre modification substantielle de toute convention, pour un montant excédant EUR 500.000.

ARTICLE 17 - COMPETENCE DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance : (i) soit d'une assemblée générale, dans les conditions prévues à l'article 18 ci-dessous, (ii) soit de la consultation écrite des associés, dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessous.

En outre, les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou par acte authentique, dans les conditions prévues à l'article 21 ci-dessous.

Les associés sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes :

- augmentation, amortissement ou réduction de capital de la Société ;
- nomination des commissaires aux comptes titulaire(s) et suppléant(s) ;
- approbation des comptes annuels et affectation du résultat ;
- fusion, scission, apport, dissolution de la Société ;

- transformation de la Société en une autre forme juridique ;
- approbation des conventions réglementées visées à l'article L. 612-5 du code de commerce ;
- nomination du liquidateur et toutes décisions relatives aux opérations de liquidation de la Société ;
- prorogation de la Société.

En outre, les décisions suivantes et qui sont aussi de la compétence des associés, requièrent l'unanimité des associés : modification des statuts, sauf en cas de transfert du siège social décidé par la gérance, ainsi qu'il est prévu à l'article 4 des présents statuts.

ARTICLE 18 - ASSEMBLEES GENERALES DES ASSOCIES

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

Une assemblée générale a lieu au moins une fois par an pour la reddition des comptes par la gérance, conformément à l'article 1856 du code civil, et dans les conditions figurant à l'article 41 du décret du 3 juillet 1978. Il est toutefois expressément convenu entre les associés de ne pas faire de distinction entre les assemblées générales ordinaires et extraordinaires, dès lors qu'ils souhaitent que l'application des mêmes règles de quorum et de majorité visées à l'article 20 ci-dessous pour toutes les assemblées générales des associés.

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec accusé de réception adressée à chaque associé **quinze (15) jours** au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour ; les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées.

Le délai de convocation peut être réduit à cinq jours ouvrés et la convocation peut être adressée par télécopie pour permettre une réunion plus rapide de l'assemblée si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par un autre associé ou par toute personne de son choix justifiant de son pouvoir.

L'assemblée générale est présidée par un 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.

Le président de séance n'aura pas de droit de vote prépondérant.

Tout associé peut participer à une assemblée par téléconférence (conférence téléphonique ou visioconférence) ou par tout moyen de communication similaire à condition que le moyen en

cause réponde à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion de l'assemblée et dont les délibérations sont retransmises de façon continue.

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

ARTICLE 19 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

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

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze 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 avec demande d'avis de réception. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé 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 20 - REGLES DE QUORUM ET DE MAJORITE POUR LES ASSEMBLEES GENERALES

Toute assemblée générale ne sera régulièrement constituée que si les propriétaires de parts présents ou représentés, représentent **plus de la moitié du capital social**.

Les décisions de l'assemblée générale doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant **plus de la moitié du capital social**, sauf en ce qui concerne toutes les décisions requérant l'unanimité des associés en vertu des dispositions légales ou des présents statuts.

Chaque associé a autant de droit de vote qu'il détient ou qu'il représente, soit en son nom propre ou en tant que mandataire, sans limitation.

ARTICLE 21 - ACTE SIGNE PAR TOUS LES ASSOCIES

Comme indiqué à l'article 17 ci-dessus, les décisions collectives peuvent également résulter d'un acte sous seing privé ou notarié signé par tous les associés, conformément à l'article 1854 du code civil, ledit acte n'étant opposable à la Société qu'à partir du moment où le ou les gérants en ont eu connaissance.

ARTICLE 22 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

Conformément à l'article L. 612-5 du code de commerce, le ou les gérants, ou le commissaire aux comptes de la Société s'il en existe un, devront présenter à l'assemblée générale annuelle des associés un rapport sur les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre la Société et l'un de ses gérants ou entre la Société et une autre société dont un associé indéfiniment responsable, un gérant, un administrateur, le directeur général, un directeur général délégué, un membre du directoire ou du conseil de surveillance ou un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10%, est simultanément gérant de la Société, sauf en ce qui concerne les conventions courantes et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

L'assemblée générale des associés statue sur ce rapport.

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Le premier exercice social sera clos le **31 décembre 2026**.

ARTICLE 24 - COMPTES SOCIAUX

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 25 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES – RÉMUNÉRATION STATUTAIRE

25.1 Affectation et répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le résultat net de l'exercice.

Ce résultat, qu'il s'agisse d'une perte ou d'un bénéfice, sera affecté directement en fin d'exercice aux comptes courants ouverts au nom des associés dans les livres de la Société, proportionnellement au nombre de parts sociales possédées par chacun d'entre eux et ce, sous la double condition résolutoire de (i) l'approbation des comptes par l'assemblée générale annuelle, (ii) l'absence de prise de décision d'une affectation du résultat différente, par cette même assemblée.

En cas de cession de parts sociales en cours d'exercice, la quote-part du résultat de l'exercice revenant respectivement au cédant et au cessionnaire sera répartie entre eux *prorata temporis* (en considération de la date de la cession).

L'assemblée générale ou la gérance sur délégation de ladite assemblée, fixera les modalités **(i)** de mise en paiement des sommes inscrites au crédit des comptes ouverts au

nom des associés, en cas de bénéfice ; **(ii)** d'appel à versement dans les caisses de la Société des sommes inscrites au débit des comptes ouverts au nom des associés, en cas de perte.

25.2 Rémunération statutaire

25.2.1 Une rémunération statutaire peut être versée trimestriellement aux associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent à la fin de chaque trimestre civil, étant précisé que ce versement ne les exempte pas de contribuer aux éventuelles pertes.

25.2.2 Le montant maximum de rémunération statutaire pouvant être versé au titre d'un trimestre civil de référence est le plus faible des montants suivants :

(a) Le montant total de la trésorerie disponible et des valeurs mobilières de placement enregistrées dans les comptes 51, 52 et 53, sous la classe 5 du plan comptable général, au dernier jour du trimestre civil de référence, qui excède les éventuels engagements souscrits par la société au bénéfice de ses créanciers en termes de situation de trésorerie à la fin de ce trimestre civil de référence, diminué de la somme de (i) tout remboursement d'emprunt, avance ou autre financement, bancaire ou non, prévu au cours du trimestre civil qui suit le trimestre civil de référence, (ii) tous autres passifs, charges et dépenses dont le paiement est prévu au cours du trimestre civil qui suit le trimestre civil de référence, (iii) tous dépôts de garantie versés par les locataires à rembourser au cours du trimestre civil qui suit le trimestre civil de référence, cette somme étant retenue à hauteur uniquement des montants qui excèdent la trésorerie générée estimée au cours du trimestre civil qui suit le trimestre civil de référence, avant paiement des charges afférentes à ce trimestre ; et

(b) La charge d'amortissement calculée au titre du trimestre civil de référence.

Pour les besoins de la définition des classes de comptes dans le plan comptable général, il est nécessaire de se référer au règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan comptable général publié par l'Autorité des normes comptables (ANC) et homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 (Journal Officiel, 15 octobre 2014).

25.2.3 La rémunération statutaire trimestrielle est décidée, le cas échéant, par la gérance, et versée au plus tard le dernier jour de chaque trimestre civil de référence. Le montant maximum de la rémunération statutaire versée au titre d'un trimestre civil est égal à quatre-vingt-cinq (85) pourcent de la rémunération statutaire maximum estimée par la gérance au titre du trimestre civil de référence. Cette estimation est effectuée par la gérance conformément aux dispositions de l'article 25.2.2. La gérance communique les éléments de calculs de cette estimation par tous moyens écrits (email notamment) à chaque associé au plus tard au jour du paiement.

25.2.4 La gérance indique dans le rapport écrit d'activité établi en application de l'article 1856 du code civil le montant des rémunérations statutaires versées au titre des trimestres civils de l'exercice social de référence.

25.2.5 Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans la rémunération statutaire.

ARTICLE 26 - DISSOLUTION – LIQUIDATION - PARTAGE DE LA SOCIETE

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 27 - CONTESTATIONS

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

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société.

III. PERSONNALITE MORALE – ACTES CONCLUS POSTERIEUREMENT A CE JOUR ET ANTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour effectuer les formalités de publicité relatives à l'immatriculation de la Société.

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société.

Jusqu'à l'intervention de cette immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiront au nom et pour le compte de la Société en formation, avant l'intervention de l'immatriculation, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

Conformément à l'article 1843 du code civil, l'immatriculation de la Société emportera reprise des engagements souscrits pour le compte de la Société en formation.

IV. NOMINATION DES PREMIERS COGERANTS

Sont nommés en qualité de premiers gérants de la Société, pour une durée **indéterminée** :

- **Monsieur Ali Bin Jassim M.J. Al-THANI**
  demeurant Umm [redacted]
  de nationalité Qatari,
  né le [redacted]

- **Monsieur Ahmad Mohammed F. Q. AL-KHANJI**
  demeurant [redacted]
  de nationalité Qatari
  né le [redacted]

- **Monsieur Mohammed Yaser M. J. AL-MOSALLAM**
  demeurant [redacted]
  de nationalité Qatari
  né le [redacted]

- **Madame Amna Abdulla AL-SAADI**
  demeurant [redacted]
  de nationalité Qatari
  née le [redacted]

- **Madame Sara BENBRAHIM**
  demeurant [redacted] 2250 La Garenne Colombes
  de nationalité [redacted]
  née le [redacted]

Chacun de Messieurs Al-Thani, Al-Khanji, Al-Mosallam et de Mesdames Al-Saadi et Benbrahim ont, chacun(e) en ce qui le/la concerne, accepté et déclaré qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne leur interdit d'exercer les fonctions de gérant de la Société.

Aucun de Messieurs Al-Thani, Al-Khanji, Al-Mosallam ni de Mesdames Al-Saadi et Benbrahim ne percevra de rémunération dans l'exercice de ses fonctions de gérant de la Société. Toutefois, chacun d'eux pourra prétendre au remboursement des frais qu'il ou elle aura exposés dans le cadre de l'accomplissement de sa mission, sur présentation de justificatifs.

Conformément à l'article 15 des présents statuts, **une rémunération pourra être allouée ultérieurement aux cogérants** de la Société, sur décisions de la collectivité des associés.

V. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Est nommée en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la Société pour une durée légale de six (6) exercices devant expirer lors de l'assemblée générale annuelle des associés portant sur l'approbation des comptes du sixième exercice qui sera clos le 31 décembre **2031** :

- la société **ERNST & YOUNG ET AUTRES**, société par actions simplifiée ayant son siège social situé au 1-2 place des Saisons, 92400 Courbevoie et identifiée sous le numéro 438 476 913 RCS Nanterre,

étant précisé que la mission du commissaire aux comptes titulaire ainsi désigné comprendra notamment les diligences nécessaires devant être accomplies dans le cadre du contrôle des comptes annuels du **premier exercice social** qui sera clos le 31 décembre **2026**.

La société ERNST & YOUNG ET AUTRES, par l'intermédiaire de son représentant, a déclaré par avance que les dispositions légales instituant des incompatibilités, des interdictions ou des déchéances d'exercer les fonctions qui viennent de lui être conférées ne sont pas susceptibles de lui être appliquées et, en conséquence, a déclaré par avance accepter lesdites fonctions au cas où celles-ci leur seraient conférées.

Fait à Paris et au Qatar

Le 27 Octobre 2026

LES ASSOCIES FONDATEURS :

EAGLE SPPICAV	**RETIRO HOLDING LLC**
Représentée par : 52 CAPITAL, président Cette dernière étant représentée par : Mme Sara Benbrahim [redacted]	Représentée par : M. Ahmad Mohammed Al-Khanji [redacted]

20 A Place Vendôme SCI

ANNEXE AUX STATUTS CONSTITUTIFS

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

(Avant la signature des présents statuts)

- Conclusion d'une mise à disposition établie en application de l'article R. 123-170 du Code de commerce, avec Eagle SPPICAV, en vue de l'hébergement du siège social de la Société dans les locaux sis [redacted] ;

- Ouverture d'un compte-capital auprès de la Qatar National Bank, succursale de Paris située au [redacted]na, 75116 Paris ;

- Conclusion d'un accord avec la société Ernst & Young et Autres, cabinet d'expertise comptable identifié sous le numéro 438 476 913 RCS Nanterre, en vue de la mise en place d'une mission de commissariat aux comptes au profit de la Société.

LES ASSOCIES FONDATEURS :

EAGLE SPPICAV	**RETIRO HOLDING LLC**
Représentée par : 52 CAPITAL, président Cette dernière étant représentée par : Mme Sara Benbrahim [redacted]	Représentée par : M. Ahmad Mohammed Al-Khanji [redacted]