



1010341601

DATE DEPOT : 2010-11-24

NUMERO DE DEPOT : 103416

N° GESTION : 2010B00292

N° SIREN : 518635602

DENOMINATION : IREEF - Marbeuf Paris PropCo SAS

ADRESSE : 8 Avenue Hoche 75008 PARIS

DATE D'ACTE : 2010/10/13

TYPE D'ACTE : PROCES VERBAL

NATURE D'ACTE : AUGMENTATION DE CAPITAL

MODIFICATION(S) STATUTAIRE(S)

**PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQU  
DU 13 OCTOBRE 2010**

L'an deux mille dix,  
Le treize octobre,

A 13 heures.

La société IREEF LUX HOLDCO 1 S.À.R.L, une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembourg, Grand-duché de Luxembourg, immatriculée auprès du registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 134062, valablement représentée par son conseil de gérance actuellement en fonction (ci-après l'"Associé Unique") ;

Associé Unique de la société IREEF – MARBEUF PARIS PROPCO SAS, société par actions simplifiée au capital de 1 euro, dont le siège social est situé 8, avenue Hoche, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 518 635 602 (ci-après la "Société") ;

la société KPMG AUDIT FS I, commissaire aux comptes titulaire de la Société, ayant été dûment informé des présentes, est absente et excusée ;

après avoir rappelé :

- qu'il est envisagé que la Société fasse l'acquisition d'un ensemble immobilier situé au 36, rue Marbeuf, 75008 Paris (le "Projet d'Acquisition") et que dans ce cadre, afin de financer le Projet d'Acquisition, il notamment est envisagé que la Société :
  - o procède à une augmentation de capital en numéraire d'un montant nominal de 40.000 euros par création et émission de 40.000 actions ordinaires nouvelles, d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, pour un prix de souscription total de 5.580.000 euros (prime d'émission totale de 5.540.000 euros incluse) avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
  - o souscrive à un prêt d'un montant maximum en principal de 22.000.000 euros auprès de Bayerische Landesbank (le "Prêt") par la conclusion d'un contrat de prêt aux termes duquel la Société souscrit au Prêt auprès de Bayerische Landesbank, en qualité de prêteur, arrangeur, agent, agent des sûretés et teneur de compte du compte de l'agent (le "Contrat de Prêt") ;

- o souscrive à un prêt intragroupe auprès de l'Associé Unique d'un montant de 5.900.000 euros (le "Prêt Intragroupe") ;
  - o signe une convention de subordination de droit allemand devant être conclue, conformément aux termes et conditions du Contrat de Prêt, entre notamment Bayerische Landesbank, l'Associé Unique, la société IREEF – MARBEUF PARIS PROPCO SAS et Invesco Real Estate – European Fund (FCP-SIF) représenté par Invesco Real Estate Management s.à.r.l (la "Convention de Subordination") ; et
  - o signe un ou plusieurs contrats de couverture devant être conclu(s), conformément aux termes et conditions du Contrat de Prêt, avec SEB AG, FRANKFURT (les "Contrats de Couverture") ;
- qu'en garantie des obligations de la Société au titre du Contrat de Prêt, il est envisagé que la Société consente au profit de Bayerische Landesbank (i) des cessions de créances professionnelles (cessions Dailly) et (ii) un nantissement du ou des comptes bancaires (le/les "Compte(s) de Loyers") au crédit duquel seront versés notamment tous les loyers payés par les locataires au titre des baux portant sur l'Actif Immobilier (tel que ce terme est défini ci-après) de la Société ;

après avoir pris connaissance :

- de la copie de la lettre de convocation de l'Associé Unique et du commissaire aux comptes ;
- du rapport du Président visé à l'article L. 225-129 du Code de commerce ;
- du rapport spécial du commissaire aux comptes visé à l'article L. 225-135 du Code de commerce sur le projet d'augmentation de capital réservée aux salariés en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce ;
- des statuts de la Société et du projet des nouveaux statuts de la Société ;
- des projets de Contrat de Prêt, de Prêt Intragroupe, de Convention de Subordination, de Contrats de Couverture ;
- des projets de sûretés à consentir en garantie des obligations de la Société au titre du Contrat de Prêt au profit de Bayerische Landesbank ; et
- du texte des projets de décisions soumis à l'Associé Unique ;

après avoir pris acte de ce que les documents prévus par le Code de commerce ont été tenus à la disposition de l'Associé Unique par le Président afin qu'il puisse en prendre connaissance ou en recevoir copie dans les conditions et délais prévus par le Code de commerce et les statuts de la Société,

après avoir constaté que l'ordre du jour porte sur les points suivants :

- Lecture du rapport du Président ;
- Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes visé à l'article L. 225-135 du Code de commerce ;
- Augmentation de capital en numéraire d'un montant nominal de 40.000 euros, par création et émission de 40.000 actions ordinaires nouvelles, d'une valeur nominale

d'un (1) euro chacune, pour un prix de souscription total de 5.580.000 euros (prime d'émission totale de 5.540.000 euros incluse) avec maintien du droit préférentiel de souscription ; conditions et modalités de cette opération ;

- Constatation de la souscription et de la réalisation définitive de l'augmentation de capital visée à la décision précédente ;
- Modifications corrélatives des statuts ;
- Autorisation d'augmentation de capital réservée aux salariés, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce ; conditions et modalités de cette opération ;
- Approbation et autorisation de la souscription par la Société du Prêt et approbation et autorisation de la signature par la Société du Contrat de Prêt ;
- Approbation et autorisation de la souscription par la Société du Prêt Intragroupe ;
- Approbation et autorisation de la signature par la Société de la Convention de Subordination ;
- Approbation et autorisation de la signature par la Société du ou des Contrat(s) de Couverture ;
- Approbation et autorisation de l'octroi par la Société, au profit de Bayerische Landesbank des cessions de créances professionnelles ;
- Approbation et autorisation de l'octroi par la Société au profit de Bayerische Landesbank du nantissement du ou des Compte(s) de Loyers sur le crédit duquel seront versés notamment tous les loyers payés par les locataires au titre des baux portant sur l'Actif Immobilier de la Société ; et
- Pouvoirs.

après avoir été invité par son Président, a pris les décisions suivantes au siège social de la Société :

### **PREMIERE DECISION**

*Augmentation de capital en numéraire d'un montant nominal de 40.000 euros, par création et émission de 40.000 actions ordinaires nouvelles, d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, pour un prix de souscription total de 5.580.000 euros (prime d'émission totale de 5.540.000 euros incluse) avec maintien du droit préférentiel de souscription ; conditions et modalités de cette opération*

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président visé à l'article L. 225-129 du Code de commerce et après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré, décide d'augmenter le capital social d'un montant de 40.000 euros par voie d'apports en numéraire et de le porter ainsi de 1 euro à 40.001 euros, par l'émission et la création de 40.000 actions ordinaires nouvelles, pour un prix de souscription total de 5.580.000 euros (prime d'émission totale de 5.540.000 euros incluse), soit un prix unitaire de 139,50 euros par action nouvelle, à libérer intégralement en espèces et/ou par voie de compensation de créances, certaines, liquides et exigibles sur la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription.

La différence entre le prix de souscription total (5.580.000 euros) et la valeur nominale des actions (40.000 euros), soit la somme de 5.540.000 euros, sera inscrite au poste du bilan intitulé "Prime d'émission" de la Société.

L'Associé Unique décide de fixer comme suit les autres conditions et modalités de cette augmentation de capital.

La souscription à cette augmentation de capital en numéraire sera ouverte de ce jour inclus au 28 octobre 2010 inclus.

Le délai de souscription visé ci-dessus sera clos par anticipation dès que l'augmentation de capital aura été souscrite en totalité.

La souscription sera reçue au siège social de la Société et les fonds devront être versés sur le compte ouvert pour les besoins de cette augmentation de capital auprès de la banque HSBC France, Corporate Banking Centre Etoile (CBC Etoile), 103, avenue des Champs-Élysées, 75419 Paris Cedex. L'émission des 40.000 actions ordinaires nouvelles devra être libérée intégralement de la valeur nominale et de la prime d'émission lors de la souscription, soit en espèces, soit par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Les actions ordinaires nouvelles seront créées avec jouissance à compter de la date de la réalisation définitive de l'augmentation de capital quelque soit la date de leur souscription. Elles seront complètement assimilées aux actions ordinaires anciennes à compter de cette date et soumises à toutes les stipulations statutaires de la Société et aux décisions sociales.

*Cette décision est prise par l'Associé Unique.*

#### Interruption de séance

*L'Associé Unique, afin de souscrire sans délai à l'augmentation de capital susvisée et libérer intégralement le montant de sa souscription en numéraire par versement d'espèces à hauteur de 5.580.000 euros (prime d'émission totale de 5.540.000 euros incluse), suspend ses décisions afin de permettre la réalisation matérielle de l'augmentation de capital susvisée et notamment la signature de son bulletin de souscription, la libération intégrale de sa souscription en numéraire par versement d'espèces et l'établissement du certificat du dépositaire des fonds par HSBC France, Corporate Banking Centre Etoile (CBC Etoile), 103, avenue des Champs-Élysées, 75419 Paris Cedex, ainsi que l'inscription des actions nouvellement émises sur le registre des mouvements de titres et le report de cette inscription sur le compte individuel de l'associé unique.*

Après la réalisation matérielle de l'augmentation de capital susvisée, les Associés poursuivent leurs décisions.

## **DEUXIEME DECISION**

### ***Constatation de la souscription et de la réalisation définitive de l'augmentation de capital visée à la décision précédente***

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance :

- du bulletin de souscription signé par l'Associé Unique ;
- du certificat de dépositaire des fonds établi par HSBC France, Corporate Banking Centre Etoile (CBC Etoile), 103, avenue des Champs-Élysées, 75419 Paris Cedex conformément articles L. 225-146 et R. 225-135 du Code de commerce attestant que les fonds ont été déposés sur le compte augmentation de capital ouvert à cet effet ;

constate :

- que l'intégralité des 40.000 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune ont été valablement et intégralement souscrites et libérées, par versement d'espèces pour un montant total de 5.580.000 euros (prime d'émission incluse) ;
- la réalisation définitive de l'augmentation de capital de 40.000 euros, par émission de 40.000 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, toutes intégralement souscrites et entièrement libérées ;
- qu'en conséquence le capital social a été augmenté d'un montant nominal de 40.000 euros, le portant ainsi de 1 euro à 40.001 euros.

En tant que de besoin, en vertu de l'article L. 225-141 du Code de commerce, l'Associé Unique clôture par anticipation de la période de souscription.

En conséquence, le capital de la Société s'établit désormais à la somme de 40.001 euros divisé en 40.001 actions ordinaires, chacune d'une valeur nominale d'un (1) euro.

***Cette décision est prise par l'Associé Unique.***

## **TROISIEME DECISION**

### ***Modifications corrélatives des statuts***

L'Associé Unique, en conséquence des décisions qui précèdent, décide de modifier les articles 7 et 8 des statuts qui seront désormais libellés ainsi qu'il suit :

#### **"ARTICLE 7. APPORTS**

***"La société STICHTING STRAWINSKY II, société de droit néerlandais dont le siège social sis Naritaweg 165 Telestone 8, 1043 BW Amsterdam, Pays-Bas, immatriculée auprès du RCS d'Amsterdam, Pays-Bas, sous le numéro 41216799, représenté par Messieurs Maurice SELHORST et Ernst-Pieter KNÜPFER, a apporté à la Société la somme de 1 (un) euro.***

*Ladite somme correspondant à la souscription et à la libération intégrale de 1 (une) action ordinaire d'une valeur nominale de 1 (un) euro, ainsi que l'atteste le Certificat du dépositaire établi par la banque ABN AMRO Bank N.V., Succursale de Paris, 40, rue de Courcelles, 75008 Paris.*

*Par décision de l'associé unique en date du 13 octobre 2010, le capital social a été augmenté d'un montant de 40.000 euros par la création et l'émission de 40.000 actions nouvelles actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune émises au prix unitaire de 139,50 euros, soit avec une prime d'émission de 138.50 euros chacune."*

#### **"ARTICLE 8. CAPITAL SOCIAL**

*"Le capital social est fixé à la somme de quarante mille un (40.001) euros.*

*Il est divisé en quarante mille une (40.001) actions de un (1) euro de valeur nominale chacune, intégralement libérées et toutes de même catégorie."*

*Cette décision est prise par l'Associé Unique.*

#### **QUATRIEME DECISION**

##### ***Autorisation d'augmentation de capital réservée aux salariés, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce ; conditions et modalités de cette opération***

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président et du rapport spécial du commissaire aux comptes visé à l'article L. 225-135 du Code de commerce sur le projet d'augmentation de capital réservée aux salariés, et conformément aux dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de Commerce, autorise le Président à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social de la Société par l'émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne volontaire à créer par la Société, dans la limite d'un montant maximal de 5.000 euros. Le prix de souscription des actions sera déterminé par le Président dans les conditions définies à l'article L. 3332-20 du Code du travail.

L'Associé Unique délègue tous pouvoirs au Président à l'effet, notamment, d'arrêter les modalités de la ou des émissions, de décider le montant à émettre, le prix de souscription (dans les conditions fixées par la présente décision), les dates de souscriptions, de procéder aux modifications des statuts de la Société corrélativement aux augmentations de capital, et plus généralement, d'exécuter tout acte, de prendre toute mesure et d'accomplir toute formalité nécessaire à la réalisation des opérations d'augmentation de capital autorisées dans le cadre de la délégation visée ci-dessus. La présente délégation est consentie pour une période de six (6) mois à compter de la présente décision.

L'Associé Unique supprime le droit préférentiel de souscription de l'Associé Unique attaché aux actions à émettre, au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale volontaire à créer par la Société.

*Cette décision est rejetée par l'Associé Unique.*

### **CINQUIEME DECISION**

#### ***Approbation et autorisation de la souscription par la Société du Prêt et approbation et autorisation de la signature par la Société du Contrat de Prêt***

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du Projet d'Acquisition, du rapport du Président et du dernier projet de Contrat de Prêt, décide d'approuver et d'autoriser la souscription par la Société, en qualité d'emprunteur, du Prêt.

L'Associé Unique décide d'approuver et d'autoriser la signature du Contrat de Prêt par la Société en qualité d'emprunteur ainsi que tout autre document (et notamment tout document de sûreté de droit français et/ou de droit étranger) et/ou annexe et/ou certificat et/ou lettre qui seraient nécessaires ou relatifs de quelque manière que ce soit au Contrat de Prêt, et notamment toute déclaration pour permettre à Bayerische Landesbank en qualité de prêteur de bénéficier du privilège de prêteur de deniers à due concurrence du montant prêté sur l'actif immobilier de la Société situé au 36, rue Marbeuf, 75008 Paris (l' "Actif Immobilier").

Dans ce cadre, l'Associé Unique décide de donner tous pouvoirs au président de la Société ou à l'un de ses directeurs généraux, avec faculté de délégation, à l'effet de négocier, modifier, conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, en qualité d'emprunteur, le Contrat de Prêt ainsi que tous les documents et annexes qui seraient nécessaires ou relatifs de quelque manière que ce soit à la souscription du Prêt par la Société.

***Cette décision est prise par l'Associé Unique.***

### **SIXIEME DECISION**

#### ***Approbation et autorisation de la souscription par la Société du Prêt Intragroupe***

L'Associé Unique après avoir pris connaissance du Projet d'Acquisition, du dernier projet de Prêt Intragroupe et du rapport du Président, décide d'approuver et d'autoriser la souscription par la Société du Prêt Intragroupe.

Dans ce cadre, l'Associé Unique décide de donner tous pouvoirs au président de la Société ou à l'un de ses directeurs généraux, avec faculté de délégation, à l'effet de négocier, modifier, conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, en qualité d'emprunteur, le Prêt Intragroupe ainsi que tous les documents et annexes qui seraient nécessaires ou relatifs de quelque manière que ce soit au Prêt Intragroupe.

L'Associé Unique prend acte que le Prêt Intragroupe constitue une convention réglementée entrant dans les prescriptions de l'article L. 227-10 du Code de commerce et décide, en tant que de besoin, qu'il en sera fait mention au registre des décisions et d'en informer le commissaire aux comptes.

***Cette décision est prise par l'Associé Unique.***

### **SEPTIEME DECISION**

#### ***Approbation et autorisation de la signature par la Société de la Convention de Subordination***

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du Projet d'Acquisition, du dernier projet de Convention de Subordination et du rapport du Président, décide d'approuver et d'autoriser la signature par la Société de la Convention de Subordination conformément aux termes et conditions du Contrat de Prêt, ainsi que tout autre document et/ou annexe et/ou certificat et/ou lettre qui seraient nécessaires ou relatifs de quelque manière que ce soit à la Convention de Subordination.

Dans ce cadre, l'Associé Unique décide de donner tous pouvoirs au président de la Société ou à l'un de ses directeurs généraux, avec faculté de délégation, à l'effet de négocier, modifier, conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, la Convention de Subordination ainsi que tous les documents et annexes qui seraient nécessaires ou relatifs de quelque manière que ce soit à la Convention de Subordination.

*Cette décision est prise par l'Associé Unique.*

### **HUITIEME DECISION**

#### ***Approbation et autorisation de la signature par la Société du ou des Contrat(s) de Couverture***

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du Projet d'Acquisition et du rapport du Président, décide d'approuver et d'autoriser la signature par la Société d'un ou de plusieurs Contrat(s) de Couverture conformément aux termes et conditions du Contrat de Prêt.

Dans ce cadre, l'Associé Unique décide de donner tous pouvoirs au président de la Société ou à l'un de ses directeurs généraux, avec faculté de délégation, à l'effet de négocier, modifier, conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, le/les Contrat(s) de Couverture ainsi que tous les documents et annexes qui seraient nécessaires ou relatifs de quelque manière que ce soit au(x) Contrat(s) de Couverture.

*Cette décision est prise par l'Associé Unique.*

### **NEUVIEME DECISION**

#### ***Approbation et autorisation de l'octroi par la Société, au profit de Bayerische Landesbank des cessions de créances professionnelles***

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du Projet d'Acquisition et du rapport du Président, décide d'approuver et d'autoriser l'octroi par la Société au profit de Bayerische Landesbank de cessions de créances professionnelles portant sur les créances suivantes: (i) toutes sommes dues ou pouvant être dues à la Société par tous locataires ou par tout autre occupant de l'actif immobilier de la Société situé au 36, rue Marbeuf, 75008 Paris (l' "Actif Immobilier") ; (ii) toutes sommes dues ou pouvant être dues à la Société par toute compagnie

d'assurance au titre de toute police d'assurance "multirisque" ou autres assurances couvrant l'Actif Immobilier de la Société, à l'exception de tous les montants dus au titre des couvertures visées à l'article L. 121-13 du Code des assurances; (iii) toutes sommes dues ou pouvant être dues à la Société par toute personne en vertu d'une décision judiciaire ou arbitrale ou en vertu de toute autre procédure, (iv) toutes sommes dues ou pouvant être dues à la Société par le vendeur au titre du contrat d'acquisition relatif à l'Actif Immobilier, (v) toutes sommes dues ou pouvant être dues à la Société par la banque de couverture SEB AG, Frankfurt au titre du/des contrats de couvertures devant être conclus entre la Société et SEB AG, Frankfurt.

Dans ce cadre, l'Associé Unique décide de donner tous pouvoirs au président de la Société ou à l'un de ses directeurs généraux, avec faculté de délégation, à l'effet de négocier, modifier, conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, en qualité d'emprunteur, les cessions de créances professionnelles ainsi que tous les documents et annexes qui seraient nécessaires ou relatifs de quelque manière que ce soit aux cessions de créances professionnelles.

*Cette décision est prise par l'Associé Unique.*

#### **DIXIEME DECISION**

***Approbation et autorisation de l'octroi par la Société au profit de Bayerische Landesbank du nantissement du ou des Compte(s) de Loyers sur le crédit duquel seront versés notamment tous les loyers payés par les locataires au titre des baux portant sur l'Actif Immobilier de la Société***

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du Projet d'Acquisition et du rapport du Président, décide d'approuver et d'autoriser l'octroi par la Société au profit de Bayerische Landesbank du nantissement du ou des Compte(s) de Loyers au crédit duquel seront versés notamment tous les loyers payés par les locataires au titre des baux portant sur l'Actif Immobilier de la Société.

Dans ce cadre, l'Associé Unique décide de donner tous pouvoirs au président de la Société ou à l'un de ses directeurs généraux, avec faculté de délégation, à l'effet de négocier, modifier, conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, le nantissement du ou des Compte(s) de Loyers ainsi que tous les documents et annexes qui seraient nécessaires ou relatifs de quelque manière que ce soit au(x) Compte(s) de Loyers.

*Cette décision est prise par l'Associé Unique.*

## **ONZIEME DECISION**

### ***Pouvoirs***

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au Président ou à l'un de ses directeurs généraux, avec faculté de délégation, à l'effet de signer l'ensemble des contrats et documents visés aux décisions ci-dessus au nom et pour le compte de la Société, ainsi que de signer et conclure tous documents, avenants ou annexes nécessaires à la mise en œuvre des décisions qui précèdent.

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt, et autres qu'il appartiendra.

*Cette décision est prise par l'Associé Unique.*

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui a été signé par l'Associé Unique après lecture.

  
\_\_\_\_\_

**IREEF LUX HOLDCO 1 S.À R.L.**

Associé Unique

Représentée par Mark Weeden

Et/ou Richard Kirfel, dûment habilités par Willem Labuschagne