

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 B 24753
Numéro SIREN : 441 272 457
Nom ou dénomination : 7 RUE DU GENERAL FOY

Ce dépôt a été enregistré le 04/10/2019 sous le numéro de dépôt 115061

7 RUE DU GENERAL FOY
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social: 2, rue de Clichy – CS 23366 - 75009 Paris
RCS Paris n° 441 272 457
(la Société)

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE
DU 27 SEPTEMBRE 2019

La société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à THE SQUAIRE 18 – Am Flughafen – 60549 Frankfurt am Main (Allemagne), immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro HRB 91062, représentée par Irmgard Linker et Heiko Süß (l'Associé Unique);

Déclare être appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Refonte des statuts de la Société ; et
- Pouvoirs en vue des formalités.

Mme. Irmgard LINKER, Président de la Société, assiste et préside cette réunion.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, n'assiste pas à la réunion.

L'Associé Unique déclare avoir été mis en possession des documents suivants :

- Une copie de la lettre de convocation de l'Associé Unique ;
- Une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes ;
- Un exemplaire des statuts de la Société ; et
- Le texte des projets de résolutions.

Après lecture des documents susvisés et après discussion,

L'Associé Unique déclare prendre les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION :

L'Associé Unique, après lecture du projet de nouveaux statuts figurant en Annexe aux présentes,

Décide de procéder à une refonte globale des statuts de la Société, afin d'adapter, lorsque nécessaire, l'ensemble des stipulations des statuts aux modifications requises par la réglementation allemande et impactant notamment la gestion des participations de l'Associé Unique.

En conséquence, l'Associé Unique décide d'adopter article par article, puis dans leur ensemble, les nouveaux statuts de la Société tels qu'ils figurent en Annexe du présent procès-verbal.

DEUXIEME DECISION

Tous pouvoirs sont donnés 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.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée.

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

Fait à Paris,

En trois (3) exemplaires (un pour la Société et deux pour les formalités)


PATRIZIA Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Représentée par :
Irmgard Linker et Heiko Süß


Président
Mme. Irmgard LINKER

Annexe

Projet de nouveaux statuts

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a combination of letters and a flourish.

7 RUE DU GÉNÉRAL FOY
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 2 rue de Clichy - CS 23366 - 75009 Paris
RCS PARIS 441 272 457
(la « Société »)

STATUTS

Mis à jour suite aux décisions de l'associé unique en date du 27 septembre 2019

Certifié conforme par le président

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a vertical line.

STATUTS

Préambule

L'associé unique de la Société, la société PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, est une société d'investissements en application des dispositions de la loi allemande conformément au Code d'Investissement en Capital (« *Kapitalanlagegesetzbuch* » ou « KAGB ») et détiendra sa participation dans la Société pour le compte d'un fonds d'investissement immobilier (le « Fonds »). La banque CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, a été mandatée par l'associé unique en tant que banque de dépôt au sens du KAGB (la « Banque de Dépôt ») afin de contrôler l'état des participations détenues dans des sociétés immobilières.

Article 1 – Forme

Il est constitué par l'associé unique et tous ceux qui adhéreront ultérieurement aux présents statuts, une société par actions simplifiée à capital variable, régie par le Code de commerce, par les textes le complétant ou les modifiant et par les présents statuts.

L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus aux associés lorsque ces statuts prévoient une prise de décision collective.

Article 2 – Dénomination

La Société a pour dénomination : 7 rue du Général Foy.

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots : « société par actions simplifiée à capital variable » ou encore « SAS à capital variable ».

Ils doivent également mentionner le numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 3 - Objet

3.1. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 3.2 ci-dessous, la Société a pour objet :

- a) l'acquisition, la propriété, l'administration, l'exploitation, la cession et/ou la mise disposition sous forme de bail ou autrement, de tous types d'immeubles et/ou d'ensembles immobiliers à usage commercial, de bureaux, d'habitation ou autre ;

- b) tous emprunts avec ou sans garantie hypothécaire ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;
- c) la gestion et la location des immeubles sociaux ;
- d) la mise en place des moyens financiers nécessaires à ces opérations.

3.2. De plus, l'objet de la Société est limité aux activités qui sont permises aux termes du KAGB à l'associé unique en sa qualité de gérant du Fonds.

Dans les limites sus-évoquées, la Société ne peut qu'acquérir les actifs suivants (« **les Actifs** ») :

- a) Immeubles à usage d'habitation, immeubles à usage commercial, immeubles à usage mixte ;
- b) Terrains en l'état futur d'achèvement ;
- c) Terrains non bâtis destinés et en l'état d'être aménagés à terme conformément au point a) ci-dessus ;
- d) Droits sous forme de bail à construction ou emphytéotique dans les conditions prévues aux points a) à c) ;
- e) Autres terrains et autres droits sous forme de bail à construction ou emphytéotique ainsi que des droits de propriété sur des fractions d'immeubles et des droits sous forme de bail à construction ou emphytéotique portant sur des fractions d'immeubles ;
- f) Participations dans des sociétés immobilières, lorsque des revenus durables peuvent en être attendus.

La Société peut également acquérir des biens nécessaires à l'exploitation des Actifs. L'acquisition d'un Actif n'est autorisée qu'à la condition qu'il ait été préalablement évalué conformément au KAGB et aux règles de placement du Fonds.

Article 4 - Siège

Le siège de la Société est fixé au 2 rue de Clichy - CS 23366 - 75009 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Président, sous réserve de la ratification de la prochaine décision des associés. Par ailleurs, il peut être transféré en tout autre endroit en France, en vertu d'une décision des associés.

Article 5 - Durée de la Société

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 6 - Formation du capital

Les apports réalisés lors de la constitution de la Société et formant le capital d'origine constituent tous des apports en numéraire.

Article 7 - Capital social

7.1 *Le capital social initial*

Le capital social initial est fixé à 37.000 € (trente-sept mille euros).

Il est divisé en 370 actions d'une valeur nominale de 100 € (cent euros) chacune, numérotées de 1 à 370, entièrement souscrites, libérées et attribuées en totalité à l'associé unique.

7.2 *Modalités de variation du capital social*

- a) En application des articles L 231 et suivants du Code de commerce, le capital social est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription d'actions nouvelles par les associés.
- b) Il est également susceptible de diminution par la reprise des apports des associés.
- c) Il peut également varier dans les conditions prévues par le Code de commerce.

7.3 *Augmentation du capital*

- a) Le président a tous pouvoirs pour recevoir la souscription en numéraire d'actions nouvelles émanant des associés ayant déjà la qualité d'associé.

Le président arrêtera librement les modalités d'admission et de souscription et pourra notamment décider que les actions nouvelles seront souscrites à leur valeur nominale augmentée d'une prime d'émission en tenant compte des capitaux propres figurant au dernier bilan.

- b) Les nouvelles actions ainsi souscrites seront libérées du quart au moins de leur valeur nominale.
- c) La décision des associés qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé constate le montant du capital souscrit à la clôture de cet exercice.
- d) Aucune augmentation de capital ne peut être décidée par le président si elle a pour effet de porter le capital social souscrit à un montant



supérieur à 10.000.000 € (dix millions d'euros). Ce montant maximum peut être augmenté par décision des associés.

- e) Le capital social peut, par ailleurs, être augmenté par décision des associés dans les conditions prévues par le Code de commerce, sans que les associés puissent se prévaloir d'un droit préférentiel de souscription. Les souscripteurs devront faire leur affaire personnelle des rompus éventuels.

7.4 Réduction du capital

- a) Le capital social est susceptible de réduction par voie de reprise apports des associés, résultant de l'un des événements ci-après : retrait, décès, dissolution d'une personne morale, liquidation judiciaire, interdiction, mise sous tutelle ou curatelle.
- b) Dans ces cas la Société ne sera pas dissoute et se poursuivra avec les associés restants. Le président aura tous pouvoirs pour constater la réduction de capital ainsi intervenue. Les apports en nature ne pourront faire l'objet que d'un remboursement en espèces.
- c) Aucune reprise d'apport ne pourra toutefois avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au capital social initial fixé ci-dessus.
- d) Le capital social peut par ailleurs être réduit par décision des associés dans les conditions prévues par le Code de commerce, les associés devant faire leur affaire personnelle des rompus éventuels. Les dispositions de l'alinéa b) ci-dessus sont alors applicables.
- e) En toute hypothèse, la réduction de capital ne pourra également pas avoir pour effet de réduire le capital à une somme inférieure à 37.000 € (trente-sept mille euros), sauf si elle est réalisée sous la condition suspensive prévue à l'article L. 224-2 al. 2 du Code de commerce.

7.5 Retrait des associés

a) Conditions de retrait

Sauf application des dispositions relatives au capital social minimum, tout associé pourra se retirer de la Société à la date de clôture de chaque exercice social.

b) Formes du retrait

Le retrait devra être notifié au président par lettre recommandée avec AR, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice.



7.6 Droits de l'associé sortant

L'associé sortant sera remboursé de la somme versée sur le montant nominal de ses actions.

Cette somme est, le cas échéant, diminuée de sa quote-part des pertes qui excèdent les réserves figurant au bilan. Inversement, elle est augmentée de sa quote-part dans les réserves excédant les pertes figurant au bilan.

Pour ce calcul, il est tenu compte du bilan arrêté à la date d'effet du retrait. Le remboursement des sommes dues à l'associé qui se retire, dans les conditions ci-dessus, ou à ses ayants droit, doit intervenir dans le délai fixé par le président, de façon à ne pas préjudicier au bon fonctionnement de la Société, sans que ce délai puisse excéder 1 an.

7.7. Obligations de l'associé sortant

L'associé sortant est tenu de rembourser à la Société toutes sommes pouvant lui être dues, ainsi que, le cas échéant, le montant de sa quote-part dans les pertes calculées comme il est expliqué ci-dessus.

Ce remboursement doit être effectué immédiatement, le président pouvant toutefois accorder des délais, s'il l'estime opportun.

En outre, tout associé sortant demeure responsable, pendant un délai de cinq ans, envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son départ. La responsabilité des associés telle qu'elle est définie ci-dessus est limitée au montant des actions qu'ils détiennent au moment de leur départ.

Article 8 – Forme des actions

Les actions émises par la Société ont obligatoirement la forme nominative. Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société dans les conditions du Code de commerce.

Article 9 – Transmission des actions

La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « Registre des Mouvements ».

La propriété des actions résulte de l'inscription dans le registre des associés de la Société.

La cession des actions entre les associés peut être consentie librement ; la cession à des tiers étrangers à la Société est soumise à l'agrément de la Société, représentée par son président.

Le cédant doit notifier la cession prévue au président par lettre recommandée avec accusé de réception afin de solliciter l'agrément de la Société. Le président statuera dans un délai de 14 (quatorze) jours à compter de la réception de la notification. La décision sera notifiée par la Société par lettre recommandée avec accusé de réception. Si la Société n'a pas notifié sa décision au cédant dans le délai de 14 (quatorze) jours ci-dessus mentionné, l'agrément sera réputé acquis.

Conformément aux dispositions du KAGB, les actions détenues par l'associé unique ne peuvent être cédées par ce dernier qu'avec l'agrément préalable de la Banque de Dépôt.

Article 10 – Droits et obligations attachés aux actions

10.1. Droits et obligations

Les associés acceptent les présents statuts ainsi que les décisions des associés. Concernant les dettes sociales, les associés sont tenus à la hauteur de leurs apports.

10.2. Droit sur les bénéfices

Outre le droit de participer aux décisions des associés attribué par la loi aux associés, toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices.

Article 11 – Président

11.1. Nomination et révocation

La Société est gérée et administrée par un président, personne physique ou morale. Le président peut ou non avoir la qualité d'associé.

Le président est nommé et révoqué par décision des associés.

Le président peut être révoqué *ad nutum* par décision des associés prise à la majorité simple.

11.2. Durée des fonctions

Le président est nommé pour une durée illimitée.

Si le président est une personne physique, celui-ci ne peut être âgé plus de 65 (soixante-cinq) ans. Si le président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire. Cette démission sera effective à la fin de l'exercice social au cours duquel l'âge limite sera atteint.

Si le président est une personne morale, son mandat cesse dès l'ouverture d'une procédure collective le concernant.

11.3. Pouvoirs

Le président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi et les présents statuts aux associés.

Toutefois, conformément aux dispositions du KAGB, le président ne pourra disposer des actifs composant le patrimoine de la Société sans l'accord préalable de la Banque de Dépôt.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Article 12 – Directeur général

Sur proposition du président, les associés peuvent nommer un ou plusieurs directeurs généraux ou directeurs généraux délégués, personnes physiques, par décision adoptée à la majorité simple.

La durée de leurs mandats sont fixées par les associés en accord avec le président.

Le ou les directeurs généraux et directeurs généraux délégués peuvent être révoqués à tout moment par les associés par une décision à la majorité simple.

En cas de décès, démission ou empêchement du président, le directeur général en fonction exerce ses fonctions et pouvoirs jusqu'à la nomination d'un nouveau président.

Le directeur général et le directeur général délégué assistent le président dans la direction générale de la Société.

Vis à vis des tiers, le directeur général et le directeur général délégué bénéficient des mêmes pouvoirs que le président de la Société, sous réserve, le cas échéant, des mêmes limitations de pouvoirs.

En outre, la collectivité des associés pourra, lors de la désignation du directeur général ou du directeur général délégué et à titre de mesure interne, apporter les restrictions qu'elle jugera utiles aux pouvoirs de ces derniers.

Toutefois, au même titre que le président et conformément aux dispositions du KAGB, le directeur général ne pourra disposer des actifs composant le patrimoine de la Société sans l'accord préalable de la Banque de Dépôt.



Article 13 – Rémunération du président et du ou des directeurs généraux ou directeurs généraux délégués

La rémunération du président et du ou des directeurs généraux ou directeurs généraux délégués est fixée par les associés par une décision adoptée à la majorité simple au terme de chaque exercice social.

Article 14 – Décisions des associés

Les décisions des associés sont prises par les associés, au choix du président, en assemblée générale, par correspondance ou au moyen de supports électroniques. Les décisions des associés doivent toutefois être matérialisées par tout moyen de communication, notamment par bande magnétique, télex, télécopie ou impression du message électronique.

Lorsqu'une question est posée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social, la réponse ne peut être donnée que dans le cadre d'une décision des associés prise à la majorité simple.

Les assemblées générales sont convoquées par le président ou le directeur général.

La convocation indiquant l'ordre du jour doit avoir été reçue par les associés au moins une semaine avant la réunion de l'assemblée générale. Toutefois, le non-respect dudit délai de convocation est réputé couvert lorsque tous les associés ont été présents à l'assemblée générale et ont participé aux décisions de cette assemblée.

Les assemblées sont présidées par le président et, en son absence, par le directeur général ; en l'absence de ces deux personnes, l'assemblée élit son président.

Lors de chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence et un procès-verbal de la réunion, dont le contenu est confirmé par la signature du président de séance, est établi. Indépendamment des modalités de vote, le vote sera consigné dans un procès-verbal, qui indiquera les réponses de chaque associé.

En cas de vote par correspondance ou par supports électroniques, le projet de résolution ainsi que toutes les informations nécessaires au vote seront transmis aux associés. Les associés doivent manifester leur volonté dans un délai d'une semaine à compter de la réception des documents afférents au vote. Le vote peut être transmis par tout moyen de communication, étant précisé que la preuve de cette transmission incombe à l'associé. En cas de transmission du vote par supports électroniques (e-mail), les dispositions du décret relatives aux sociétés anonymes sont applicables. Si les associés ne se prononcent pas dans le délai susvisé, leurs voix sont considérées comme une abstention.

Tout associé a le droit de participer aux décisions des associés, personnellement ou par le biais d'un mandataire. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent.

Les associés sont seuls compétents pour décider :

- toute modification de l'objet social ;



- la nomination des commissaires aux comptes ;
- la nomination du président ;
- l'approbation des comptes et l'affectation des bénéfices ;
- toute augmentation ou réduction du capital, et de remboursement du capital dans l'hypothèse d'une dissolution anticipée ;
- la fusion, la scission, la transformation, la dissolution de la Société ;
- l'exclusion d'un associé ;
- le vote ou de la modification de l'article concernant l'agrément de la cession d'actions ;
- la modification des statuts ;

Par ailleurs, conformément aux dispositions du KAGB, l'associé unique devra obtenir l'accord préalable de la Banque de Dépôt avant toute modification statutaire.

Article 15 – Décisions extraordinaires et ordinaires

15.1. *Décisions extraordinaires*

Seront qualifiées d'extraordinaires les décisions collectives concernant l'augmentation ou la réduction du capital social, la fusion ou la scission de la Société ainsi que l'agrément ou l'exclusion d'un associé.

Les décisions collectives extraordinaires ne peuvent être adoptées que si les associés présents ou représentés possèdent au moins deux tiers des actions ayant droit de vote. Elles sont prises à la majorité deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés. En cas de décision concernant l'exclusion d'un associé, celui-ci ne pourra prendre part au vote.

15.2. *Décisions ordinaires*

Toute autre décision est une décision ordinaire qui est adoptée à la majorité simple.

Article 16 – Registre des décisions des associés

Les décisions des associés seront répertoriées dans le registre des décisions des associés.

Article 17 – Exclusion d'un associé

En cas de changement de contrôle d'un associé selon l'article L. 233-3 du Code de commerce, celui-ci doit en informer immédiatement le président de la Société.

L'exercice des droits non patrimoniaux de l'associé sera suspendu automatiquement.

Les associés décident par une majorité des deux tiers des voix des associés restants si celle-ci accepte le changement de contrôle de l'associé ou accorde un délai d'un mois à la personne concernée afin de remédier à cette situation. Si aucun accord n'a pu être trouvé dans les délais fixés, l'associé est exclu de la Société. En conséquence, ses actions sont cédées aux associés ou rachetées par la Société. Dans l'hypothèse d'un désaccord, le prix de cession des actions est fixé dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Un associé peut également être exclu de la Société par décision extraordinaire en cas de violation grave des intérêts de la Société ou de l'objet de celle-ci, et dans l'hypothèse où l'avertissement de la Société serait resté sans effet. En conséquence, ses actions sont cédées aux associés ou rachetées par la Société. Dans l'hypothèse d'un désaccord, le prix de cession des actions est fixé dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 18 – Exercice social

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

Article 19 – Approbation des comptes

Le président établit une comptabilité pour toutes les opérations comptables et financières ainsi que les comptes annuels selon les lois et règlements et les usages commerciaux en vigueur.

Les comptes font l'objet d'une approbation par les associés dans un délai de six mois après la clôture des comptes, à moins qu'une décision de justice ait modifié ou prolongé ce délai.

Article 20 – Affectation des bénéfices

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident d'inscrire celui-ci à un ou plusieurs postes de réserve, dont ils règlent l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

En cas de distribution des dividendes, chacune des actions donnera droit au même dividende.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à sa quotité dans le capital social.



Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Article 21 – Contrôle des comptes

Les commissaires aux comptes sont nommés pour une durée de six exercices.

Article 22 – Liquidation

La liquidation de la Société est effectuée conformément au Code de commerce et aux décrets pris pour son application.

Le boni de liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs actions.

Article 23 – Contestations

Toute contestation relative aux affaires sociales, survenant pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation, entre les associés, ou entre un associé et la Société, est soumise au Tribunal de Commerce du siège de la Société.



7 RUE DU GÉNÉRAL FOY
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 2 rue de Clichy - CS 23366 - 75009 Paris
RCS PARIS 441 272 457
(la « Société »)

STATUTS

Mis à jour suite aux décisions de l'associé unique en date du 27 septembre 2019

Certifié conforme par le président



STATUTS

Préambule

L'associé unique de la Société, la société PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, est une société d'investissements en application des dispositions de la loi allemande conformément au Code d'Investissement en Capital (« *Kapitalanlagegesetzbuch* » ou « **KAGB** ») et détiendra sa participation dans la Société pour le compte d'un fonds d'investissement immobilier (le « **Fonds** »). La banque CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, a été mandatée par l'associé unique en tant que banque de dépôt au sens du KAGB (la « **Banque de Dépôt** ») afin de contrôler l'état des participations détenues dans des sociétés immobilières.

Article 1 – Forme

Il est constitué par l'associé unique et tous ceux qui adhéreront ultérieurement aux présents statuts, une société par actions simplifiée à capital variable, régie par le Code de commerce, par les textes le complétant ou les modifiant et par les présents statuts.

L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus aux associés lorsque ces statuts prévoient une prise de décision collective.

Article 2 – Dénomination

La Société a pour dénomination : **7 rue du Général Foy.**

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots : « société par actions simplifiée à capital variable » ou encore « **SAS à capital variable** ».

Ils doivent également mentionner le numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 3 - Objet

3.1. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 3.2 ci-dessous, la Société a pour objet :

- a) l'acquisition, la propriété, l'administration, l'exploitation, la cession et/ou la mise disposition sous forme de bail ou autrement, de tous types d'immeubles et/ou d'ensembles immobiliers à usage commercial, de bureaux, d'habitation ou autre ;

- b) tous emprunts avec ou sans garantie hypothécaire ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;
- c) la gestion et la location des immeubles sociaux ;
- d) la mise en place des moyens financiers nécessaires à ces opérations.

3.2. De plus, l'objet de la Société est limité aux activités qui sont permises aux termes du KAGB à l'associé unique en sa qualité de gérant du Fonds.

Dans les limites sus-évoquées, la Société ne peut qu'acquérir les actifs suivants (« les Actifs ») :

- a) Immeubles à usage d'habitation, immeubles à usage commercial, immeubles à usage mixte ;
- b) Terrains en l'état futur d'achèvement ;
- c) Terrains non bâtis destinés et en l'état d'être aménagés à terme conformément au point a) ci-dessus ;
- d) Droits sous forme de bail à construction ou emphytéotique dans les conditions prévues aux points a) à c) ;
- e) Autres terrains et autres droits sous forme de bail à construction ou emphytéotique ainsi que des droits de propriété sur des fractions d'immeubles et des droits sous forme de bail à construction ou emphytéotique portant sur des fractions d'immeubles ;
- f) Participations dans des sociétés immobilières, lorsque des revenus durables peuvent en être attendus.

La Société peut également acquérir des biens nécessaires à l'exploitation des Actifs. L'acquisition d'un Actif n'est autorisée qu'à la condition qu'il ait été préalablement évalué conformément au KAGB et aux règles de placement du Fonds.

Article 4 - Siège

Le siège de la Société est fixé au 2 rue de Clichy - CS 23366 - 75009 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Président, sous réserve de la ratification de la prochaine décision des associés. Par ailleurs, il peut être transféré en tout autre endroit en France, en vertu d'une décision des associés.

Article 5 - Durée de la Société

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 6 - Formation du capital

Les apports réalisés lors de la constitution de la Société et formant le capital d'origine constituent tous des apports en numéraire.

Article 7 - Capital social

7.1 *Le capital social initial*

Le capital social initial est fixé à 37.000 € (trente-sept mille euros).

Il est divisé en 370 actions d'une valeur nominale de 100 € (cent euros) chacune, numérotées de 1 à 370, entièrement souscrites, libérées et attribuées en totalité à l'associé unique.

7.2 *Modalités de variation du capital social*

- a) En application des articles L 231 et suivants du Code de commerce, le capital social est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription d'actions nouvelles par les associés.
- b) Il est également susceptible de diminution par la reprise des apports des associés.
- c) Il peut également varier dans les conditions prévues par le Code de commerce.

7.3 *Augmentation du capital*

- a) Le président a tous pouvoirs pour recevoir la souscription en numéraire d'actions nouvelles émanant des associés ayant déjà la qualité d'associé.

Le président arrêtera librement les modalités d'admission et de souscription et pourra notamment décider que les actions nouvelles seront souscrites à leur valeur nominale augmentée d'une prime d'émission en tenant compte des capitaux propres figurant au dernier bilan.

- b) Les nouvelles actions ainsi souscrites seront libérées du quart au moins de leur valeur nominale.
- c) La décision des associés qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé constate le montant du capital souscrit à la clôture de cet exercice.
- d) Aucune augmentation de capital ne peut être décidée par le président si elle a pour effet de porter le capital social souscrit à un montant

supérieur à 10.000.000 € (dix millions d'euros). Ce montant maximum peut être augmenté par décision des associés.

- e) Le capital social peut, par ailleurs, être augmenté par décision des associés dans les conditions prévues par le Code de commerce, sans que les associés puissent se prévaloir d'un droit préférentiel de souscription. Les souscripteurs devront faire leur affaire personnelle des rompus éventuels.

7.4 Réduction du capital

- a) Le capital social est susceptible de réduction par voie de reprise apports des associés, résultant de l'un des événements ci-après : retrait, décès, dissolution d'une personne morale, liquidation judiciaire, interdiction, mise sous tutelle ou curatelle.
- b) Dans ces cas la Société ne sera pas dissoute et se poursuivra avec les associés restants. Le président aura tous pouvoirs pour constater la réduction de capital ainsi intervenue. Les apports en nature ne pourront faire l'objet que d'un remboursement en espèces.
- c) Aucune reprise d'apport ne pourra toutefois avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au capital social initial fixé ci-dessus.
- d) Le capital social peut par ailleurs être réduit par décision des associés dans les conditions prévues par le Code de commerce, les associés devant faire leur affaire personnelle des rompus éventuels. Les dispositions de l'alinéa b) ci-dessus sont alors applicables.
- e) En toute hypothèse, la réduction de capital ne pourra également pas avoir pour effet de réduire le capital à une somme inférieure à 37.000 € (trente-sept mille euros), sauf si elle est réalisée sous la condition suspensive prévue à l'article L. 224-2 al. 2 du Code de commerce.

7.5 Retrait des associés

a) Conditions de retrait

Sauf application des dispositions relatives au capital social minimum, tout associé pourra se retirer de la Société à la date de clôture de chaque exercice social.

b) Formes du retrait

Le retrait devra être notifié au président par lettre recommandée avec AR, trois mois au moins avant la clôture de l'exercice.

7.6 Droits de l'associé sortant

L'associé sortant sera remboursé de la somme versée sur le montant nominal de ses actions.

Cette somme est, le cas échéant, diminuée de sa quote-part des pertes qui excèdent les réserves figurant au bilan. Inversement, elle est augmentée de sa quote-part dans les réserves excédant les pertes figurant au bilan.

Pour ce calcul, il est tenu compte du bilan arrêté à la date d'effet du retrait. Le remboursement des sommes dues à l'associé qui se retire, dans les conditions ci-dessus, ou à ses ayants droit, doit intervenir dans le délai fixé par le président, de façon à ne pas préjudicier au bon fonctionnement de la Société, sans que ce délai puisse excéder 1 an.

7.7. Obligations de l'associé sortant

L'associé sortant est tenu de rembourser à la Société toutes sommes pouvant lui être dues, ainsi que, le cas échéant, le montant de sa quote-part dans les pertes calculées comme il est expliqué ci-dessus.

Ce remboursement doit être effectué immédiatement, le président pouvant toutefois accorder des délais, s'il l'estime opportun.

En outre, tout associé sortant demeure responsable, pendant un délai de cinq ans, envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son départ. La responsabilité des associés telle qu'elle est définie ci-dessus est limitée au montant des actions qu'ils détiennent au moment de leur départ.

Article 8 – Forme des actions

Les actions émises par la Société ont obligatoirement la forme nominative. Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société dans les conditions du Code de commerce.

Article 9 – Transmission des actions

La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « Registre des Mouvements ».

La propriété des actions résulte de l'inscription dans le registre des associés de la Société.

La cession des actions entre les associés peut être consentie librement ; la cession à des tiers étrangers à la Société est soumise à l'agrément de la Société, représentée par son président.

Le cédant doit notifier la cession prévue au président par lettre recommandée avec accusé de réception afin de solliciter l'agrément de la Société. Le président statuera dans un délai de 14 (quatorze) jours à compter de la réception de la notification. La décision sera notifiée par la Société par lettre recommandée avec accusé de réception. Si la Société n'a pas notifié sa décision au cédant dans le délai de 14 (quatorze) jours ci-dessus mentionné, l'agrément sera réputé acquis.

Conformément aux dispositions du KAGB, les actions détenues par l'associé unique ne peuvent être cédées par ce dernier qu'avec l'agrément préalable de la Banque de Dépôt.

Article 10 – Droits et obligations attachés aux actions

10.1. Droits et obligations

Les associés acceptent les présents statuts ainsi que les décisions des associés. Concernant les dettes sociales, les associés sont tenus à la hauteur de leurs apports.

10.2. Droit sur les bénéfices

Outre le droit de participer aux décisions des associés attribué par la loi aux associés, toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices.

Article 11 – Président

11.1. Nomination et révocation

La Société est gérée et administrée par un président, personne physique ou morale. Le président peut ou non avoir la qualité d'associé.

Le président est nommé et révoqué par décision des associés.

Le président peut être révoqué *ad nutum* par décision des associés prise à la majorité simple.

11.2. Durée des fonctions

Le président est nommé pour une durée illimitée.

Si le président est une personne physique, celui-ci ne peut être âgé plus de 65 (soixante-cinq) ans. Si le président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire. Cette démission sera effective à la fin de l'exercice social au cours duquel l'âge limite sera atteint.

Si le président est une personne morale, son mandat cesse dès l'ouverture d'une procédure collective le concernant.

11.3. Pouvoirs

Le président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi et les présents statuts aux associés.

Toutefois, conformément aux dispositions du KAGB, le président ne pourra disposer des actifs composant le patrimoine de la Société sans l'accord préalable de la Banque de Dépôt.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Article 12 – Directeur général

Sur proposition du président, les associés peuvent nommer un ou plusieurs directeurs généraux ou directeurs généraux délégués, personnes physiques, par décision adoptée à la majorité simple.

La durée de leurs mandats sont fixées par les associés en accord avec le président.

Le ou les directeurs généraux et directeurs généraux délégués peuvent être révoqués à tout moment par les associés par une décision à la majorité simple.

En cas de décès, démission ou empêchement du président, le directeur général en fonction exerce ses fonctions et pouvoirs jusqu'à la nomination d'un nouveau président.

Le directeur général et le directeur général délégué assistent le président dans la direction générale de la Société.

Vis à vis des tiers, le directeur général et le directeur général délégué bénéficient des mêmes pouvoirs que le président de la Société, sous réserve, le cas échéant, des mêmes limitations de pouvoirs.

En outre, la collectivité des associés pourra, lors de la désignation du directeur général ou du directeur général délégué et à titre de mesure interne, apporter les restrictions qu'elle jugera utiles aux pouvoirs de ces derniers.

Toutefois, au même titre que le président et conformément aux dispositions du KAGB, le directeur général ne pourra disposer des actifs composant le patrimoine de la Société sans l'accord préalable de la Banque de Dépôt.

Article 13 – Rémunération du président et du ou des directeurs généraux ou directeurs généraux délégués

La rémunération du président et du ou des directeurs généraux ou directeurs généraux délégués est fixée par les associés par une décision adoptée à la majorité simple au terme de chaque exercice social.

Article 14 – Décisions des associés

Les décisions des associés sont prises par les associés, au choix du président, en assemblée générale, par correspondance ou au moyen de supports électroniques. Les décisions des associés doivent toutefois être matérialisées par tout moyen de communication, notamment par bande magnétique, télex, télécopie ou impression du message électronique.

Lorsqu'une question est posée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social, la réponse ne peut être donnée que dans le cadre d'une décision des associés prise à la majorité simple.

Les assemblées générales sont convoquées par le président ou le directeur général.

La convocation indiquant l'ordre du jour doit avoir été reçue par les associés au moins une semaine avant la réunion de l'assemblée générale. Toutefois, le non-respect dudit délai de convocation est réputé couvert lorsque tous les associés ont été présents à l'assemblée générale et ont participé aux décisions de cette assemblée.

Les assemblées sont présidées par le président et, en son absence, par le directeur général ; en l'absence de ces deux personnes, l'assemblée élit son président.

Lors de chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence et un procès-verbal de la réunion, dont le contenu est confirmé par la signature du président de séance, est établi. Indépendamment des modalités de vote, le vote sera consigné dans un procès-verbal, qui indiquera les réponses de chaque associé.

En cas de vote par correspondance ou par supports électroniques, le projet de résolution ainsi que toutes les informations nécessaires au vote seront transmis aux associés. Les associés doivent manifester leur volonté dans un délai d'une semaine à compter de la réception des documents afférents au vote. Le vote peut être transmis par tout moyen de communication, étant précisé que la preuve de cette transmission incombe à l'associé. En cas de transmission du vote par supports électroniques (e-mail), les dispositions du décret relatives aux sociétés anonymes sont applicables. Si les associés ne se prononcent pas dans le délai susvisé, leurs voix sont considérées comme une abstention.

Tout associé a le droit de participer aux décisions des associés, personnellement ou par le biais d'un mandataire. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent.

Les associés sont seuls compétents pour décider :

- toute modification de l'objet social ;

- la nomination des commissaires aux comptes ;
- la nomination du président ;
- l'approbation des comptes et l'affectation des bénéfices ;
- toute augmentation ou réduction du capital, et de remboursement du capital dans l'hypothèse d'une dissolution anticipée ;
- la fusion, la scission, la transformation, la dissolution de la Société ;
- l'exclusion d'un associé ;
- le vote ou de la modification de l'article concernant l'agrément de la cession d'actions ;
- la modification des statuts ;

Par ailleurs, conformément aux dispositions du KAGB, l'associé unique devra obtenir l'accord préalable de la Banque de Dépôt avant toute modification statutaire.

Article 15 – Décisions extraordinaires et ordinaires

15.1. *Décisions extraordinaires*

Seront qualifiées d'extraordinaires les décisions collectives concernant l'augmentation ou la réduction du capital social, la fusion ou la scission de la Société ainsi que l'agrément ou l'exclusion d'un associé.

Les décisions collectives extraordinaires ne peuvent être adoptées que si les associés présents ou représentés possèdent au moins deux tiers des actions ayant droit de vote. Elles sont prises à la majorité deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés. En cas de décision concernant l'exclusion d'un associé, celui-ci ne pourra prendre part au vote.

15.2. *Décisions ordinaires*

Toute autre décision est une décision ordinaire qui est adoptée à la majorité simple.

Article 16 – Registre des décisions des associés

Les décisions des associés seront répertoriées dans le registre des décisions des associés.

Article 17 – Exclusion d'un associé

En cas de changement de contrôle d'un associé selon l'article L. 233-3 du Code de commerce, celui-ci doit en informer immédiatement le président de la Société.

L'exercice des droits non patrimoniaux de l'associé sera suspendu automatiquement.

Les associés décident par une majorité des deux tiers des voix des associés restants si celle-ci accepte le changement de contrôle de l'associé ou accorde un délai d'un mois à la personne concernée afin de remédier à cette situation. Si aucun accord n'a pu être trouvé dans les délais fixés, l'associé est exclu de la Société. En conséquence, ses actions sont cédées aux associés ou rachetées par la Société. Dans l'hypothèse d'un désaccord, le prix de cession des actions est fixé dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Un associé peut également être exclu de la Société par décision extraordinaire en cas de violation grave des intérêts de la Société ou de l'objet de celle-ci, et dans l'hypothèse où l'avertissement de la Société serait resté sans effet. En conséquence, ses actions sont cédées aux associés ou rachetées par la Société. Dans l'hypothèse d'un désaccord, le prix de cession des actions est fixé dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 18 – Exercice social

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

Article 19 – Approbation des comptes

Le président établit une comptabilité pour toutes les opérations comptables et financières ainsi que les comptes annuels selon les lois et règlements et les usages commerciaux en vigueur.

Les comptes font l'objet d'une approbation par les associés dans un délai de six mois après la clôture des comptes, à moins qu'une décision de justice ait modifié ou prolongé ce délai.

Article 20 – Affectation des bénéfices

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident d'inscrire celui-ci à un ou plusieurs postes de réserve, dont ils règlent l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

En cas de distribution des dividendes, chacune des actions donnera droit au même dividende.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à sa quotité dans le capital social.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Article 21 – Contrôle des comptes

Les commissaires aux comptes sont nommés pour une durée de six exercices.

Article 22 – Liquidation

La liquidation de la Société est effectuée conformément au Code de commerce et aux décrets pris pour son application.

Le boni de liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs actions.

Article 23 – Contestations

Toute contestation relative aux affaires sociales, survenant pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation, entre les associés, ou entre un associé et la Société, est soumise au Tribunal de Commerce du siège de la Société.