

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

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 NANTERRE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 B 12490

Numéro SIREN : 921 183 364

Nom ou dénomination : 105 MONTREUIL

Ce dépôt a été enregistré le 08/02/2023 sous le numéro de dépôt 4373

105 MONTREUIL

Société par actions simplifiée de droit français au capital social de 1.000 EUR
91, avenue Jean-Baptiste Clément
(92100) Boulogne-Billancourt
921 183 364 RCS Nanterre

DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE PRISES PAR ACTE SOUS SEING PRIVE EN DATE DU 31 JANVIER 2023

La soussignée :

PROPERTY PARTNERS RETAIL SAS, société par actions simplifiée au capital social de 1.000€, dont le siège est situé au 91 Avenue Jean-Baptiste Clément 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 881 165 781 (l' « **Associé Unique** » ou « **Property Partners Retail SAS** »), représentée par son président, Monsieur Rochdi Rhars, dûment habilité à l'effet des présentes,

- Titulaire de mille (1.000) actions sur les mille (1.000) émises dans le capital social de la société dénommée

105 MONTREUIL, société par actions simplifiée de droit français au capital social de 1.000€, dont le siège social est situé 91 avenue Jean-Baptiste Clément, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 921 183 364 ((la « **Société** »)).

Etant préalablement rappelé que :

- a) La Société, qui a pour activité la réalisation d'opérations immobilières en qualité de marchands de biens, a acquis (l' « **Acquisition** ») un ensemble immobilier situé 105, rue Saint-Denis à Montreuil (93100) (l' « **Actif Immobilier** »).
- b) En vue de financer partiellement l'Acquisition et une partie des coûts, droits et frais afférents à l'Acquisition, la Société a conclu, en qualité d'émetteur, avec AM Equity (société par actions simplifiée au capital social de 50 000 euros, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 815 138 011, dont le siège social est situé au 68 rue de Villiers à Levallois Perret (92300), exerçant une activité de Conseiller en Investissement Participatif conformément à l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers le 8 juillet 2016 (numéro ORIAS: 16004136) ci-après « **Upstone** »), en qualité de représentant de la masse des porteurs d'obligations, un contrat d'émission d'obligations (le « **Contrat de Souscription** »), aux termes duquel la Société a émis un emprunt obligataire (l'« **Emission** ») en la forme de SIX CENT MILLE (600.000) obligations simples d'une valeur nominale d'UN (1) euro, soit un montant nominal total de SIX CENT MILLE (600.000) euros (les « **Obligations** »), souscrites intégralement par des personnes physiques et morales via la plateforme de financement participatif

d'Upstone accessible sur le site <http://www.upstone.co/> (et tout nouveau site qui serait mis en place par Upstone en remplacement ou complément) (les « **Porteurs d'Obligations** »).

- c) Afin de garantir les sommes dues aux Porteurs d'Obligations, à la masse des Porteurs d'Obligations et à Upstone (ensemble, les « **Bénéficiaires** ») au titre des Obligations et du Contrat de Souscription (les « **Créances Garanties** »), il est prévu que doivent être transférés à **SANSO INVESTMENT SOLUTIONS SAS**, société par actions simplifiée au capital de 541 423 euros, ayant son siège social au 69 boulevard Malesherbes 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 535 108 369, intervenant ès qualité de fiduciaire au sens des dispositions de l'article 2015 du Code civil en tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 octobre 2011 sous le numéro GP-11000033, en qualité de fiduciaire au sens des dispositions de l'article 2015 du Code civil (le « **Fiduciaire** »), à titre de fiducie sûreté, par :
- (i) par Property Partners Retail la propriété (y) des mille (1.000) actions qu'il détient dans le capital social de la Société (les « **Titres Transférés** ») et (z) de l'ensemble des créances qu'il détient ou viendrait à détenir à l'égard de la Société (les « **Créances Transférées** ») ;
 - (ii) par la Société, la propriété des créances qu'elle détiendra au titre de toute mutation de l'Actif Immobilier ou de ses actifs (les « **Créances de Prix de Cession Future** »).

Après avoir pris connaissance des documents suivants :

- a) la copie des statuts constitutifs de la Fiducie ;
- b) la copie du registre de mouvement de titres de la Société ;
- d) le projet de contrat de fiducie (le « **Contrat de Fiducie** ») à conclure entre notamment (i) Property Partners Retail SAS en qualité de constituant, (ii) la Société en qualité de constituant et de société, (iii) la masse des Porteurs des Obligations, représentée par Upstone en sa qualité de Représentant de la Masse, et Upstone, en qualité de Représentant de la Masse, en qualité de Bénéficiaires et (v) le Fiduciaire, en qualité de fiduciaire, aux termes duquel doivent être transférés au Fiduciaire à titre de fiducie sûreté (la « **Fiducie** ») (a) par l'Associé Unique, la propriété des Titres Transférés et des Créances Transférées et (b) par la Société, la propriété des Créances de Prix de Cession Future, aux fins de garantir toutes les sommes dues ou à devoir au titre des Créances Garanties (tel que ce terme est défini dans le Contrat de Fiducie) ;
- c) le projet d'ordre de mouvement de titres (« **ODM Fiducie** ») devant être régularisé en application du Contrat de Fiducie relatif à la cession par Property Partners Retail de mille (1.000) actions dans le capital de la Société ; et
- d) le projet des statuts de la Société devant être modifiés en application du Contrat de Fiducie et reflétant le transfert des Titres Transférés au titre de la Fiducie ,

a pris les décisions suivantes conformément aux stipulations des statuts :

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique,

connaissance prise du contexte ci-avant rappelé,

connaissance prise du projet de statuts modifiés de la Société,

décide de procéder à la suppression de l'article 12 (Droit de disposition sur les actions) des statuts de la Société

prend acte que la numérotation des articles subséquents est ainsi modifiée des suites de la suppression de l'article 12.

Cette décision est adoptée

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique,

connaissance prise (i) du projet de Contrat de Fiducie et (ii) du projet d'ODM Fiducie :

- **approuve** les termes du (i) projet de Contrat de Fiducie et (ii) du projet d'ODM Fiducie
- **approuve et décide** le transfert dans le Patrimoine Fiduciaire, des Actifs Fiduciaires (en ce compris la Crédance de Prix de Cession Future (tel que ce terme est défini dans le Contrat de Fiducie)), conformément aux termes du Contrat de Fiducie,
- **approuve et décide** la gestion des Actifs Fiduciaires (en ce compris la Crédance de Prix de Cession Future (tel que ce terme est défini dans le Contrat de Fiducie)), conformément aux termes du Contrat de Fiducie,
- **agrée** en tant que de besoin par anticipation et de manière irrévocabile, le Fiduciaire au titre du transfert des Titres Transférés en application du Contrat de Fiducie en qualité de cessionnaire des Titres Transférés,
- **agrée** par anticipation et de manière irrévocabile, les Bénéficiaires (tel que ce terme est défini dans le Contrat de Fiducie) au titre du transfert des Titres Transférés en application du Contrat de Fiducie et le Fiduciaire, en qualité de cessionnaire des Titres Transférés,
- **décide et autorise** la signature, par le Président de la Société (ou tout mandataire qu'il se substituerait) du projet Contrat de Fiducie et, plus généralement, de tout autre document, formalités, mouvements de fonds, nécessaires à la constitution de la Fiducie prévue dans le Contrat de Fiducie ;

Cette décision est adoptée

TROISIEME DECISION

L'Associé Unique,

Compte tenu de l'adoption de la première décision ci-dessus,

connaissance prise du projet de statuts modifiés de la Société,
décide de procéder à la modification de l'article 6 (Apports) et de l'article 7 (Capital Social) des statuts de la Société, dont la rédaction est désormais la suivante :

« Article 6 – Apports

Lors de la constitution de la Société, Property Partners Retail ont a fait apport à la Société de :

Montant total des apports : 1 000,00 €

Nombre d'actions : 1000 actions

Valeur nominale : 1,00 €

Lesdites actions ont été souscrites et libérées en totalité.

Les fonds correspondants aux apports en numéraire ont été déposés pour le compte de la société en formation. »

« Article 7 – Capital Social

Montant du capital social : 1 000,00 €

Nombre d'actions : 1000 actions

Valeur nominale : 1,00 €

*Suite à un contrat de fiducie en date du 31 janvier 2023 (le « **Contrat de Fiducie** »), la société Property Partners Retail a transféré à titre de fiducie sûreté et gestion, conformément aux articles 2011 et suivants et 2372-1 et suivantes du Code civil, la propriété des 1.000 actions susvisées émises dans le capital social de 105 Montreuil à la fiducie sûreté/gestion 105 Montreuil représentée par SANSO INVESTMENT SOLUTIONS, société par actions simplifiée au capital de 556.173 euros, ayant son siège social à Paris (75008), 69, boulevard Malesherbes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 535 108 369, ladite société ayant été agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org) le 5 octobre 2011 sous le numéro GP-1100003 (le « **Fiduciaire** »).*

Le transfert des 1.000 actions de 105 Montreuil est intervenu dans le patrimoine d'affectation créé, conformément aux dispositions des articles 2011 et suivants du Code civil, par l'effet du Contrat de Fiducie, détenu par le Fiduciaire et dans lequel sont logés lesdites actions. Fiducie Sûreté 105 Montreuil

représentée par SANSO INVESTMENT SOLUTIONS :

1.000 actions

Total égal à :

1.000 actions »

Cette décision est adoptée

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique,

connaissance prise du contexte ci-avant rappelé,

connaissance prise du projet de statuts modifiés de la Société,

décide de procéder à la modification des articles 13 (Président de la Société), 15 (Directeurs Généraux) et 20 (Décisions collectives) des statuts de la Société, dont la rédaction est désormais la suivante :

« Article 13 – Président de la Société

La Société est gérée et administrée par un Président. Le Président de la Société est nommé par les Associés, statuant à la majorité pour une durée déterminée ou indéterminée. Le Président peut être soit une personne physique soit une personne morale, associée ou non.

Dans ce cas, le représentant permanent de la personne morale sera soumis aux mêmes conditions et obligations et encourrera les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était Président en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale représentée.

En cas de décès, de démission ou de révocation du Président de la Société, il est pourvu à son remplacement dans les plus brefs délais. Le Président remplaçant, qui sera nommé par les Associés statuant à la majorité, ne demeurera en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les fonctions de Président prennent fin par l'arrivée du terme prévu lors de sa nomination, par la démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration d'un préavis d'un mois (ce délai pourra être réduit au cas où la Société aurait pourvu à son remplacement dans un délai plus court), par la révocation (celle-ci pouvant intervenir à tout moment et sans motif par l'Associé Unique ou les Associés, statuant à la majorité) par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Le Président n'est soumis à aucune limitation de mandats.

Le Président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans les limites de l'objet social, sous réserves des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Associés.

Dans ses rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les décisions et actes du Président de la Société 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.

Dans les rapports avec les Associés, le Président peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société. Les Associés peuvent limiter les pouvoirs du Président et soumettre certains actes à une autorisation préalable.

Le Président ne pourra toutefois effectuer toute opération ou prendre toute décision visée à l'Article 20, sans l'accord préalable des associés ou de l'associé unique.

Le Président peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées. Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque. »

« Article 15 – Directeurs Généraux

Les Associés peuvent nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux, personnes physiques ou morales ayant à titre habituel le pouvoir d'engager la Société. Le Directeur Général peut ou non être associé ou, s'il s'agit d'une personne physique, salarié de la Société.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourrent les mêmes responsabilités civiles ou pénales que s'ils étaient Directeur Général en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le mandat de Directeur Général peut être à durée déterminée ou indéterminée. S'il est à durée déterminée, le mandat de Directeur Général est renouvelable sans limitation.

La décision nommant le Directeur Général fixe la durée de ses fonctions et les modalités de sa rémunération. Le Directeur Général pourra obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la Société.

Les fonctions de Directeur Général prennent fin dans les mêmes conditions que celles du Président. En cas de décès, démission ou empêchement du Président, le Directeur Général en fonction conserve ses fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau Président.

L'étendue et la durée des pouvoirs délégués au Directeur Général sont déterminées par les Associés.

Le Directeur Général ne pourra toutefois effectuer toute opération ou prendre toute décision visée à l'Article 20, sans l'accord préalable des associés ou de l'associé unique.

Le Directeur Général peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées. Les délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions, à moins que son successeur ne les révoque. »

« Article 20 – Décisions collectives

Les décisions collectives visées au présent Article ne pourront être prises par le Président ou le Directeur Général de la Société (le cas échéant, en qualité de représentant au sein des organes sociaux compétents d'une Filiale) faute d'avoir recueillies le vote préalable des associés statuant dans les conditions, selon le cas, de l'Article 20.1 ou de l'Article 20.2.

20.1 – Décisions Ordinaires

Typologie

Sous réserve des dispositions légales relatives au mode d'adoption de certaines décisions collectives et hormis les décisions résultant d'un acte des Associés qui doivent obligatoirement être prises à l'unanimité des Associés, sont qualifiées d'ordinaires (les "Décisions Ordinaires") les décisions des Associés autres que les Décisions Extraordinaires.

Elles comprennent notamment, sans que ceci soit limitatif, l'approbation des comptes annuels et de l'affectation des résultats ainsi que la nomination des commissaires aux comptes.

Quorum

La collectivité des associés ne pourra valablement délibérer sur première convocation, que si les Associés présents ou représentés possèdent au moins cinquante pour cent (50%) du nombre total d'Actions émises par la Société à la date de la décision envisagée. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera requis.

Majorité

Les Décisions Ordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité simple (i.e. 50% + 1) des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.

20.2 – Décisions Extraordinaires

Typologie

Sont qualifiées d'extraordinaires (les "Décisions Extraordinaires") les décisions visées aux paragraphes a) à m) et, plus généralement, celles emportant modification des statuts.

- a) augmentation, amortissement ou de réduction de capital, de fusion, scission ou dissolution, de modification des statuts, d'apport partiel d'actif ;
- b) toute décision visant à consentir des sûretés et/ou garanties ou tout autre droit au profit de toute personne, grevant tout Actif Immobilier détenu directement ou indirectement par la Société ou une Filiale, ou visant à Transférer tout Actif Immobilier ou Titres détenus par la Société ou une Filiale ;
- c) remboursement et le paiement de toute somme par la Société aux Associés (ou à leurs Affiliés) ;
- d) toute Acquisition et toute Revente par la Société ou une Filiale ;
- e) toute souscription ou remboursement d'emprunt/ de dette financière ou toute constitution et/ou modification de sûretés, cautions, avals ou autres garanties(en ce compris engagements hors bilan) de quelque nature que ce soit par la Société ou une Filiale ;
- f) création ou constitution d'une société (Filiale) et/ou l'acquisition ou cession de participation dans une société, entité ou groupement (joint-venture, ...), ou acquisition, mise en location gérance ou cession de fonds de commerce ;
- g) ouverture au bénéfice de la Société (ou, le cas échéant, de toute Filiale), de toute procédure de sauvegarde, de sauvegarde accélérée, de sauvegarde financière accélérée, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou de toute procédure amiable (mandat ad hoc ou conciliation) ou toute autre procédure du Livre VI du Code de commerce ;
- h) toute émission de valeurs mobilières ou, plus généralement, toute opération sur le capital (augmentation, fractionnement, regroupement, réduction, amortissement, ...), les fonds propres ou quasi-fonds propres de la Société et, le cas échéant, d'une Filiale ;
- i) toute fusion, scission, apport partiel d'actifs, cessation d'activité, dissolution ou liquidation la Société et/ou, le cas échéant, d'une Filiale ;
- j) tout changement d'activité (modification, adjonction, réduction ou abandon) de la Société et/ou, le cas échéant, d'une Filiale ;
- k) toute modification des statuts (sauf celles servant uniquement à la mise en conformité des statuts aux lois et règlements) de Société et/ou, le cas échéant, d'une Filiale ;
- l) toute révocation, remplacement ou nomination d'un représentant légal de la Société ou d'une Filiale ; et
- m) toute décision devant faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de contrats conclus par la Société ou une Filiale avec des établissements financiers ou qui constituerait un cas d'exigibilité anticipé ou cas d'exigibilité anticipé potentielle au titre de ces contrats.

Pour les besoins du présent article, les termes commençant par une majuscule auront la signification suivante :

- **Acquisition** désigne toute opération d'acquisition, directe ou indirecte, par la Société ou une Filiale, d'un Actif Immobilier ou de Titres.
- **Actifs Immobiliers** désigne tous biens immobiliers et droits réels portant sur un bien immobilier.

- **Filiale** désigne toute société, quelle que soit sa forme juridique, dont le capital social est détenue, en tout ou partie, par la Société.
- **Revente** désigne toute opération de Transfert direct ou indirect, par la Société ou une Filiale, d'un Actif Immobilier ou de Titres.
- **Titres** signifie (i) toute part sociale ou tout titre donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, émis ou à émettre par la société ou, le cas échéant, une filiale, (ii) tout droit d'attribution ou de souscription à une augmentation du capital de la Société ou, le cas échéant, d'une Filiale et (iii) tout démembrement des titres visés aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus et tout autre titre de même nature que les titres visés aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus, émis ou attribués par une quelconque entité juridique à la suite d'une transformation, fusion, scission, d'un apport partiel d'actif ou d'une opération similaire de la Société ou, le cas échéant, d'une Filiale.
- **Transfert** désigne toute opération à titre gratuit ou onéreux ayant pour effet la mutation, le transfert, la vente ou la transmission de tout ou partie (notamment le droit de jouissance, l'usufruit ou la nue-propriété) de la propriété d'un actif, quel qu'en soit le mode juridique et notamment, les ventes de gré à gré, les ventes aux enchères, les promesses de vente, les apports (notamment les apports à une société en participation), les transmissions universelles ou à titre universel de patrimoine, les apports partiels d'actifs, dissolutions en application de l'article 1844-5 du Code civil, les fusions et scissions ou toute autre opération équivalente, les dons, les prêts, les gages et nantissements et les adjudications au profit de toute personne attributaire d'un gage, de tout ou partie d'un actif et, plus généralement, toutes formes combinées de ces types de mutation, le terme « Transférer » devant être interprété en conséquence.

Elles comprennent notamment, sans que ceci soit limitatif, les augmentations ou réductions du capital, les fusions, scissions, apports partiels d'actifs, ainsi que tout projet de dissolution anticipée de la Société, prorogation du terme, nomination et révocation du liquidateur.

Quorum

La collectivité des associés ne pourra valablement délibérer sur première convocation, que si les Associés présents ou représentés possèdent au moins soixante-quinze pour cent (75%) du nombre total d'Actions émises par la Société à la date de la décision envisagée. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera requis.

Majorité

Les Décisions Extraordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité de soixante-quinze pour cent (75%) des voix dont disposent les Associés présents ou représentés. »

Cette décision est adoptée

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique,
connaissance prise du contexte ci-avant rappelé,
connaissance prise du projet de statuts modifiés de la Société
approuve dans son intégralité le projet des statuts modifiés dont une copie figure en Annexe A
du présent acte sous seing-privé.

Cette décision est adoptée

SIXIEME DECISION

L'Associé Unique,
donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie des présentes, à l'effet de procéder
à toute mesure de publicité, d'enregistrement, ou autre formalité requise.

Cette décision est adoptée

PAGE DE SIGNATURE

PROPERTY PARTNERS RETAIL SAS
en qualité d'Associé Unique

DocuSigned by:

3718E9A098AF496...

Par : Monsieur Rochdi Rhars
Qualité : Président

ANNEXE A
NOUVEAUX STATUTS DE LA SOCIETE

105 MONTREUIL

Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €

Siège social: 91 Avenue Jean-Baptiste Clément, 92100 Boulogne-Billancourt, France

921 183 364~~En cours d'immatriculation au~~ RCS de Nanterre

STATUTS

MIS A JOUR SUITE AUX DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 31 JANVIER

2023 CONSTITUTIFS

Le(s) soussigné(s),

~~Property Partners Retail, Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €, dont le siège social est
situé 91 Avenue Jean-Baptiste Clément à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du
commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 881165781, représentée par Rochdi RHARS~~

Article 1 – Forme

Il est formé par les Associés une société par actions simplifiée (la Société), régie par les lois et règlements en vigueur et notamment par les dispositions des articles L. 227-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts (les Statuts).

A tout moment, la Société pourra devenir unipersonnelle ou redevenir pluripersonnelle sans que la forme sociale n'en soit modifiée.

En cas de réunion de toutes les actions dans une seule main, l'associé unique exerce seul les pouvoirs dévolus à la collectivité des Associés dans les statuts.

La Société ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- Toutes activités de marchand de biens, à savoir l'achat de biens immobiliers ou terrains en vue de leur revente ; ainsi que toutes actions de promotion immobilière, au sens des articles 1831-1 et suivants du code civil, ainsi que toutes opérations de maîtrise d'œuvre et de construction-vente.
- et, plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières, apports en société, souscriptions, achats de titres, parts ou intérêts, constitution de sociétés et, éventuellement, toutes autres opérations commerciales ou industrielles se rapportant directement ou indirectement à l'un des objets ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Article 3 – Dénomination Sociale

Nom de la société : 105 MONTREUIL

Tous actes et documents émanant de la Société et destinées à des tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société par Actions Simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'énonciation du montant du capital social.

Les mêmes documents doivent aussi porter les mentions du siège social, du numéro d'immatriculation et de l'indication du greffe où elle est immatriculée.

Article 4 – Siège Social

Siège social : 91 Avenue Jean-Baptiste Clément, 92100 Boulogne-Billancourt, France

Il peut être transféré en tout autre lieu par décision des Associés. Le Président pourra décider seul le transfert du siège social de la Société sur le territoire du même département ou d'un département limitrophe.

Article 5 – Durée

Durée de la Société : 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 – Apports

Lors de la constitution de la Société, les associés Property Partners Retail ont apporté fait apport à la Société de :

Montant total des apports : 1 000,00 €

Nombre d'actions : 1000 actions

Valeur nominale : 1,00 €

Lesdites actions ont été souscrites et libérées en totalité.

Les fonds correspondants aux apports en numéraire ont été déposés pour le compte de la société en formation.

Article 7 – Capital Social

Montant du capital social : 1 000,00 €

Nombre d'actions : 1000 actions

Valeur nominale : 1,00 €

Suite à un contrat de fiducie en date du 31 janvier 2023 (le « Contrat de Fiducie »), la société Property Partners Retail a transféré à titre de fiducie sûreté et gestion, conformément aux articles 2011 et suivants et 2372-1 et suivantes du Code civil, la propriété des 1.000 actions susvisées émises dans le capital social

de 105 Montreuil à la fiducie sûreté/gestion 105 Montreuil représentée par SANSO INVESTMENT SOLUTIONS, société par actions simplifiée au capital de 556.173 euros, ayant son siège social à Paris (75008), 69, boulevard Malesherbes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 535 108 369, ladite société ayant été agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org) le 5 octobre 2011 sous le numéro GP-1100003 (le « Fiduciaire »).

Le transfert des 1.000 actions de 105 Montreuil est intervenu dans le patrimoine d'affectation créé, conformément aux dispositions des articles 2011 et suivants du Code civil, par l'effet du Contrat de Fiducie, détenu par le Fiduciaire et dans lequel sont logés lesdites actions. Les actions composant le capital social sont toutes de même catégorie, elles ont été intégralement souscrites par les Associés.

Fiducie Sûreté 105 Montreuil

représentée par SANSO INVESTMENT SOLUTIONS : 1.000 actions

Total égal à : 1.000 actions

Article 8 – Modification du Capital

Le capital social de la Société peut être modifié par tous moyens et de toutes manières autorisés par la loi, par décision collective des Associés.

Après avoir décidé d'augmenter, d'amortir ou de réduire le capital social, les Associés peuvent déléguer au Président de la Société les pouvoirs nécessaires en vue de réaliser l'augmentation, l'amortissement ou la réduction du capital.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles en cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient aux Associés au prorata de leurs droits dans l'ancien capital.

Article 9 – Libération des Actions

Les actions sont libérées lors de leur souscription conformément aux dispositions légales.

Article 10 – Droits et obligations attachés aux Actions

Chaque action donne droit à son porteur, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital social qu'elle représente. Elle confère également le droit d'être informé des transactions de la Société et d'obtenir certains

documents sociaux selon les modalités fixées par la loi et les présents statuts. Chaque action donne également droit à une voix en assemblée générale des Associés de la Société.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux Statuts, à leurs modifications ultérieures et à toutes les décisions des Associés.

Les Associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leur apport respectif.

Les droits et obligations attachés à chaque action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, s'ils veulent participer aux votes, de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique.

Article 11 – Forme des Actions - Propriété des Actions

Les actions doivent obligatoirement revêtir la forme nominative.

La propriété des actions est matérialisée par une inscription dans les comptes tenus à cet effet par la Société dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Les titres financiers peuvent être inscrits dans un dispositif d'enregistrement électronique partagé (DEEP) au sens de l'article L.211-3 du code monétaire et financier.

A la demande du ou des titulaires, un certificat d'inscription en compte sera remis par la Société à tout associé qui en fait la demande.

Article 12—Droit de disposition sur les Actions

-

Stipulations générales

-

~~Tout transfert par un Associé de ses actions ne peut intervenir que conformément aux stipulations des statuts et aux dispositions des lois et règlements applicables. Tout transfert d'actions effectué en violation des stipulations des présents statuts est nul.~~

~~Tout transfert d'actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par virement de compte à compte.~~

Agrément

~~Les actions ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société ou entre Associés qu'avec l'agrément des Associés statuant dans les conditions relatives aux Décisions Extraordinaires.~~

~~À l'effet d'obtenir ce consentement, l'Associé qui envisage de céder tout ou partie de ses actions en informe le Président dans les meilleurs délais, en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre d'actions à céder et le prix (la Notification).~~

~~Le Président informe, les Associés du projet de cession dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la Notification.~~

~~Chacun des Associés doit, dans un délai de quinze (15) jours suivant l'information notifiée par le Président, faire connaître s'il accepte la cession proposée. Cette décision n'a pas à être motivée.~~

~~Une fois reçue la totalité des décisions des Associés, le Président notifie dans les meilleurs délais le résultat de la consultation à l'Associé cédant.~~

~~Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans les trois (3) 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 dans les conditions sus-indiquées.~~

~~Si les Associés n'agréent pas le tiers acquéreur proposé et si l'Associé cédant ne fait pas connaître, dans les quinze (15) jours du refus d'agrément, qu'il renonce au transfert objet de la Notification, le Président sera tenu, dans un délai de quatre-vingt dix (90) jours à compter du refus d'agrément, de faire acquérir les actions proposées soit par un ou plusieurs Associés, soit par un tiers, soit par la Société elle-même.~~

~~Le nom du ou des acquéreurs proposés, Associés ou tiers agréé, ou l'offre d'achat par la Société ainsi que le prix offert seront notifiés à l'Associé cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci sera fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.~~

~~Toutefois, l'Associé cédant sera toujours en droit de renoncer au transfert des actions proposées, alors même que le prix adopté par l'expert serait égal au Prix proposé par action.~~

~~Si, à l'expiration du délai de quatre-vingt-dix (90) jours précité, l'achat n'est pas réalisé, les actions proposées pourront être transférées au tiers acquéreur selon les conditions et modalités indiquées dans la Notification. Lorsque les actions proposées sont rachetées par la Société, celle-ci est tenue de les céder ou de les annuler conformément à la loi.~~

Article ~~13~~-12 – Indivision, démembrément et nantissement d'actions

Les propriétaires indivis d'actions seront tenus de se faire représenter auprès de la Société et de participer à la prise de décision par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, si une action est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier sauf pour les décisions entraînant modification des statuts pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire.

Les Associés ayant nanti leurs actions continuent de représenter seuls les actions par eux remises en gage.

Article ~~14~~-13 – Président de la Société

La Société est gérée et administrée par un Président. Le Président de la Société est nommé par les Associés, statuant à la majorité pour une durée déterminée ou indéterminée. Le Président peut être soit une personne physique soit une personne morale, associée ou non.

Dans ce cas, le représentant permanent de la personne morale sera soumis aux mêmes conditions et obligations et encourrera les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était Président en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale représentée.

En cas de décès, de démission ou de révocation du Président de la Société, il est pourvu à son remplacement dans les plus brefs délais. Le Président remplaçant, qui sera nommé par les Associés statuant à la majorité, ne demeurera en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les fonctions de Président prennent fin par l'arrivée du terme prévu lors de sa nomination, par la démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration d'un préavis d'un mois (ce délai pourra être réduit au cas où la Société aurait pourvu à son remplacement dans un délai plus court), par la révocation (celle-ci pouvant

intervenir à tout moment et sans motif par l'Associé Unique ou les Associés, statuant à la majorité) par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Le Président n'est soumis à aucune limitation de mandats.

Le Président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans les limites de l'objet social, sous réserves des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Associés.

Dans ses rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les décisions et actes du Président de la Société 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.

Dans les rapports avec les Associés, le Président peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société. Les Associés peuvent limiter les pouvoirs du Président et soumettre certains actes à une autorisation préalable.

Le Président ne pourra toutefois effectuer toute opération ou prendre toute décision visée à l'Article 20, sans l'accord préalable des associés ou de l'associé unique.

Le Président peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées. Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque.

Article 15-14 – Rémunération du Président

La décision nommant le Président fixe la durée de ses fonctions et les modalités de sa rémunération. Dans le cas où une rémunération lui est allouée, cette dernière peut être fixe ou proportionnelle. Le Président pourra obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la Société.

Article 16-15 – Directeurs Généraux

Les Associés peuvent nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux, personnes physiques ou morales ayant à titre habituel le pouvoir d'engager la Société. Le Directeur Général peut ou non être associé ou, s'il s'agit d'une personne physique, salarié de la Société.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourrent les mêmes responsabilités civiles ou pénales que s'ils étaient Directeur Général en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le mandat de Directeur Général peut être à durée déterminée ou indéterminée. S'il est à durée déterminée, le mandat de Directeur Général est renouvelable sans limitation.

La décision nommant le Directeur Général fixe la durée de ses fonctions et les modalités de sa rémunération. Le Directeur Général pourra obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la Société.

Les fonctions de Directeur Général prennent fin dans les mêmes conditions que celles du Président. En cas de décès, démission ou empêchement du Président, le Directeur Général en fonction conserve ses fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau Président.

L'étendue et la durée des pouvoirs délégués au Directeur Général sont déterminées par les Associés.

Le Directeur Général ne pourra toutefois effectuer toute opération ou prendre toute décision visée à l'Article 20, sans l'accord préalable des associés ou de l'associé unique.

Le Directeur Général peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées. Les délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions, à moins que son successeur ne les révoque.

Article 47-16 – Conventions entre la Société et les Dirigeants

Les conventions définies à l'article L. 227-10 du Code de commerce sont soumises aux formalités de contrôle prescrites par ledit article.

Conformément aux dispositions de l'article L. 227-11 du Code de commerce, lorsque ces conventions portent sur des opérations courantes et sont conclues à des conditions normales, ces dernières ne sont pas soumises à la procédure détaillée auxdits articles et ne sont soumises à aucune formalité.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président de la Société ou les intéressés d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Article 18-17 – Commissaires aux Comptes

Les commissaires aux comptes sont désignés dans les conditions prévues à l'article L. 227-9-1 du code du commerce.

En cours de vie sociale, les commissaires aux comptes sont désignés par décision de la collectivité des Associés.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission, décès ou relèvement, peuvent être nommés en même temps et dans les mêmes conditions que les titulaires et pour la même durée.

Article 19-18 – Décisions des Associés

Lorsque la société est unipersonnelle, l'associé unique exerce les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés dans les sociétés par actions simplifiée pluripersonnelles.

La collectivité des Associés est seule compétente pour décider : toute modification des Statuts, en particulier, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction du capital, la fusion, la scission, la transformation ou la dissolution de la Société, la nomination et la révocation des commissaires aux comptes, la nomination, la révocation et la rémunération du Président et des Directeurs généraux, l'approbation des comptes annuels et, le cas échéant, l'affectation des bénéfices et des réserves, l'émission d'un emprunt obligataire.

Les décisions des Associés sont constatées par un procès-verbal établi par les Associés.

20-19 – Mode de consultation des Associés

Lorsque la société est pluripersonnelle, les décisions seront adoptées au choix du Président en assemblée générale, par correspondance ou dans un acte sous seing privé.

Tous moyens de communications, en ce compris la télécopie, la conférence téléphonique ou la visioconférence peuvent être utilisés pour l'expression des décisions.

Les assemblées sont convoquées par le Président de la Société, agissant sur sa propre initiative ou à la demande d'un associé détenant plus de cinq pour cent (5%) du capital.

L'assemblée est réunie en France ou à l'étranger si l'intérêt de la Société l'exige, à l'endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est faite par tout moyen (en ce compris par courriel) au moins huit (8) jours avant la date de la réunion. Ladite convocation indique l'ordre du jour, le projet de résolutions et contient tous les rapports et documents nécessaires à la bonne information des Associés.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, au cas où tous les Associés sont présents ou représentés, l'assemblée sera valablement tenue même en cas de convocation orale et sans délai. Dans ce cas, les associés peuvent convenir de recevoir l'intégralité des documents relatifs à l'ordre du jour au plus tard le jour de ladite assemblée.

L'assemblée sera présidée par le Président de la Société ou, en son absence, par une personne spécialement désignée à cet effet par les Associés. Un registre de présence sera signé par chaque Associé assistant à l'assemblée et il sera dressé un procès-verbal de la réunion, signé par le Président de séance.

En cas de consultation des associés par correspondance, le texte des résolutions proposées et les documents nécessaires à la bonne information des Associés sont adressés, par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception. Les Associés disposent d'un délai de huit (8) jours à compter de la réception du projet de résolutions pour émettre leur vote. Le vote doit être envoyé par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception. Tout Associé n'ayant pas répondu dans un délai de huit (8) jours sera considéré comme n'ayant pas approuvé ces résolutions.

La consultation des Associés est enregistrée dans un procès-verbal signé par le Président de la Société, sur lequel est portée la réponse de chaque associé. Lorsque la décision collective est exprimée dans un acte en dehors de toute assemblée ou consultation par correspondance, l'acte devra être signé par l'ensemble des Associés.

Les procès-verbaux et actes constatant les délibérations des Associés sont conservés par le Président de la Société.

Chaque Associé a le droit de participer à toute décision soit directement soit par un mandataire. Les commissaires aux comptes sont convoqués aux assemblées qui se tiennent par correspondance.

Article 21-20 – Décisions collectives

Les décisions collectives visées au présent Article ne pourront être prises par le Président ou le Directeur Général de la Société (le cas échéant, en qualité de représentant au sein des organes sociaux compétents d'une Filiale) faute d'avoir recueillies le vote préalable des associés statuant dans les conditions, selon le cas, de l'Article 20.1 ou de l'Article 20.2.

2120.1 – Décisions Ordinaires

Typologie

Sous réserve des dispositions légales relatives au mode d'adoption de certaines décisions collectives et hormis les décisions résultant d'un acte des Associés qui doivent obligatoirement être prises à l'unanimité des Associés, sont qualifiées d'ordinaires (les "Décisions Ordinaires") les décisions des Associés autres que les Décisions Extraordinaires.

Elles comprennent notamment, sans que ceci soit limitatif, l'approbation des comptes annuels et de l'affectation des résultats ainsi que la nomination des commissaires aux comptes.

Quorum

La collectivité des associés ne pourra valablement délibérer sur première convocation, que si les Associés présents ou représentés possèdent au moins cinquante pour cent (50%) du nombre total d'Actions émises par la Société à la date de la décision envisagée. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera requis.

Majorité

Les Décisions Ordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité simple (i.e. 50% + 1) des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.

2120.2 – Décisions Extraordinaires

Typologie

Sont qualifiées d'extraordinaires (les "Décisions Extraordinaires") les décisions visées aux paragraphes a) à m) et, plus généralement, celles emportant modification des statuts.

- a) -augmentation, amortissement ou de réduction de capital, de fusion, scission ou dissolution, de modification des statuts, d'apport partiel d'actif ;
- b) toute décision visant à consentir des sûretés et/ou garanties ou tout autre droit au profit de toute personne, grevant tout Actif Immobilier détenu directement ou indirectement par la Société ou une Filiale, ou visant à Transférer tout Actif Immobilier ou Titres détenus par la Société ou une Filiale ;
- c) remboursement et le paiement de toute somme par la Société aux Associés (ou à leurs Affiliés) ;
- d) toute Acquisition et toute Revente par la Société ou une Filiale ;
- e) toute souscription ou remboursement d'emprunt/ de dette financière ou toute constitution et/ou modification de sûretés, cautions, avals ou autres garanties(en ce compris engagements hors bilan) de quelque nature que ce soit par la Société ou une Filiale ;
- f) création ou constitution d'une société (Filiale) et/ou l'acquisition ou cession de participation dans une société, entité ou groupement (joint-venture, ...), ou acquisition, mise en location gérance ou cession de fonds de commerce ;
- g) ouverture au bénéfice de la Société (ou, le cas échéant, de toute Filiale), de toute procédure de sauvegarde, de sauvegarde accélérée, de sauvegarde financière accélérée, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou de toute procédure amiable (mandat ad hoc ou conciliation) ou toute autre procédure du Livre VI du Code de commerce ;
- h) toute émission de valeurs mobilières ou, plus généralement, toute opération sur le capital (augmentation, fractionnement, regroupement, réduction, amortissement, ...), les fonds propres ou quasi-fonds propres de la Société et, le cas échéant, d'une Filiale ;
- i) toute fusion, scission, apport partiel d'actifs, cessation d'activité, dissolution ou liquidation la Société et/ou, le cas échéant, d'une Filiale ;
- j) tout changement d'activité (modification, adjonction, réduction ou abandon) de la Société et/ou, le cas échéant, d'une Filiale ;
- k) toute modification des statuts (sauf celles servant uniquement à la mise en conformité des statuts aux lois et règlements) de Société et/ou, le cas échéant, d'une Filiale ;

- I) toute révocation, remplacement ou nomination d'un représentant légal de la Société ou d'une Filiale ; et
- m) toute décision devant faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de contrats conclus par la Société ou une Filiale avec des établissements financiers ou qui constituerait un cas d'exigibilité anticipé ou cas d'exigibilité anticipé potentielle au titre de ces contrats.

Pour les besoins du présent article, les termes commençant par une majuscule auront la signification suivante :

- Acquisition désigne toute opération d'acquisition, directe ou indirecte, par la Société ou une Filiale, d'un Actif Immobilier ou de Titres.
- Actifs Immobiliers désigne tous biens immobiliers et droits réels portant sur un bien immobilier.
- Filiale désigne toute société, quelle que soit sa forme juridique, dont le capital social est détenue, en tout ou partie, par la Société.
- Revente désigne toute opération de Transfert direct ou indirect, par la Société ou une Filiale, d'un Actif Immobilier ou de Titres.
- Titres signifie (i) toute part sociale ou tout titre donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, émis ou à émettre par la société ou, le cas échéant, une filiale, (ii) tout droit d'attribution ou de souscription à une augmentation du capital de la Société ou, le cas échéant, d'une Filiale et (iii) tout démembrement des titres visés aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus et tout autre titre de même nature que les titres visés aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus, émis ou attribués par une quelconque entité juridique à la suite d'une transformation, fusion, scission, d'un apport partiel d'actif ou d'une opération similaire de la Société ou, le cas échéant, d'une Filiale.
- Transfert désigne toute opération à titre gratuit ou onéreux ayant pour effet la mutation, le transfert, la vente ou la transmission de tout ou partie (notamment le droit de jouissance, l'usufruit ou la nue-propriété) de la propriété d'un actif, quel qu'en soit le mode juridique et notamment, les ventes de gré à gré, les ventes aux enchères, les promesses de vente, les apports (notamment les apports à une société en participation), les transmissions universelles ou à titre universel de patrimoine, les apports partiels d'actifs, dissolutions en application de l'article 1844-5 du Code civil, les fusions et scissions ou toute autre opération équivalente, les dons, les prêts, les gages et nantissements et les adjudications au profit de toute personne attributaire d'un gage, de tout ou partie d'un actif et, plus généralement, toutes formes combinées de ces types de mutation, le terme « Transférer » devant être interprété en conséquence.

Elles comprennent notamment, sans que ceci soit limitatif, les augmentations ou réductions du capital, les fusions, scissions, apports partiels d'actifs, ainsi que tout projet de dissolution anticipée de la Société, prorogation du terme, nomination et révocation du liquidateur.

Quorum

La collectivité des associés ne pourra valablement délibérer sur première convocation, que si les Associés présents ou représentés possèdent au moins soixante-quinze pour cent (75%) du nombre total d'Actions émises par la Société à la date de la décision envisagée. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera requis.

Majorité

Les Décisions Extraordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité de soixante-quinze pour cent (75%) des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.

Article 22-21 – Exercice social

Début de l'exercice social : 1 janvier

Fin de l'exercice social : 31 décembre

Fin du premier exercice social : 31 décembre 2023

Article 23-22 – Comptes Sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales de la Société, et il est dressé des comptes annuels conformément à la loi et aux usages du commerce.

Le Président établit, le cas échéant, un rapport sur la gestion conformément aux dispositions de l'article L 232-1 du Code de commerce et contenant les indications fixées par la loi.

Ces documents sont soumis chaque année à l'approbation des Associés au cours de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, qui doit être réunie chaque année dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice. Préalablement, ils sont adressés aux commissaires aux comptes pour certification, établissement et transmission de ses rapports.

Article 24-23 – Affectation du résultat social

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 réserves, dont ils règlent l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

De même après avoir constaté l'existence de réserves dont ils ont la disposition, les Associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont soit imputées sur les comptes de réserves de la Société, soit portées sur le compte report à nouveau.

En cas de pluralité d'Associés, la part de chaque associé dans les résultats et sa contribution aux pertes est proportionnelle à sa quotité dans le capital social.

Article 25-24 – Dissolution

La dissolution de la Société intervient dans les hypothèses visées à l'article 1844-7 du Code civil ainsi qu'en cas de fusion absorption par une autre société, de fusion avec création d'une société nouvelle et de scission.

Si, au jour de la dissolution, la Société est unipersonnelle, la dissolution n'entraîne pas la liquidation de la Société mais opère transmission universelle du patrimoine aux Associés dans les conditions prévues à l'article 1844-5, alinéa 3, du Code civil.

Si, au jour de la dissolution, la Société est pluripersonnelle, la dissolution entraîne la liquidation de la Société dans les conditions définies par la loi.

Les pouvoirs du Président et des Directeurs Généraux prennent fin par la dissolution de la Société, sauf à l'égard des tiers pour l'accomplissement des formalités de publicité de la dissolution. Un liquidateur sera nommé dans les conditions prévues par la loi.

Article 26-25 – Liquidation

La liquidation de la Société est effectuée conformément au Code de commerce.

Le boni de liquidation est réparti entre les Associés proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent à la date de clôture de la liquidation.

Article 27-26 – Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever au cours de l'existence de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre le ou les Associés et la Société, soit entre les Associés eux-mêmes en cas de pluralité d'Associés, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Article 28-27 – Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences seront avancés par les Associés jusqu'à ce que la Société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés. A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

Article 29-28 – Reprise des engagements accomplis pour le compte de la société avant la signature des statuts

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.

Cependant, il a été accompli dès avant la signature des présents Statuts, pour le compte de la Société en formation, des actes énoncés dans un état annexé aux présents Statuts (Annexe I), indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social à la disposition des Associés qui ont pu en prendre connaissance.

La signature des présents Statuts vaudra reprise par la Société de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits par elle dès son origine, et ce, dès qu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Article 30-29 – Mandat pour accomplir des actes pour le compte de la société en formation

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les Associés donnent mandat au Président et lui délèguent spécialement tous pouvoirs à l'effet de passer et conclure au nom et pour le compte de la Société, les actes définis en Annexe.

Du seul fait de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés, les engagements résultant de ces actes seront repris, rétroactivement, dès leur naissance et de plein droit, par la Société.

Article 31-30 – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes, à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution de la Société dans un journal d'annonces légales et d'accomplir toutes les formalités légalement requises pour parvenir à l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

Date :

-
-
-
-

Property Partners Retail

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « bon pour acceptation des fonctions de président ».

-

Annexe i

~~Etat des actes accomplis pour le compte de la Société en formation avant la signature des statuts~~

-
-

- ~~Ouverture d'un compte capital bloqué au nom de la Société en formation,~~
- ~~et plus généralement, toutes opérations entrant dans le cadre de la gestion courante de la société en formation jusqu'à son immatriculation.~~

-

~~Le présent état a été présenté aux Associés pour le compte de la Société avant la signature des statuts et demeurera annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.~~

-

Annexe ii

Nomination des premiers dirigeants

Le premier Président est :

- **Property Partners Retail**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €, dont le siège social est situé 91 Avenue Jean Baptiste Clément à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 881165781, représentée par **Rochdi RHARS**.

Il est nommé pour une durée indéterminée.

105 MONTREUIL

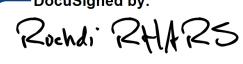
Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €

Siège social: 91 Avenue Jean-Baptiste Clément, 92100 Boulogne-Billancourt, France
921 183 364 RCS de Nanterre

STATUTS

MIS A JOUR SUITE AUX DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 31 JANVIER 2023

Certifiés conformes le 31 janvier 2023

DocuSigned by:

3718E9A098AF496...

Par : Rochdi Rhars

Qualité : Président de Property Partners Retail SAS, elle-même présidente de 105 Montreuil SAS

Article 1 – Forme

Il est formé par les Associés une société par actions simplifiée (la Société), régie par les lois et règlements en vigueur et notamment par les dispositions des articles L. 227-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts (les Statuts).

A tout moment, la Société pourra devenir unipersonnelle ou redevenir pluripersonnelle sans que la forme sociale n'en soit modifiée.

En cas de réunion de toutes les actions dans une seule main, l'associé unique exerce seul les pouvoirs dévolus à la collectivité des Associés dans les statuts.

La Société ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- Toutes activités de marchand de biens, à savoir l'achat de biens immobiliers ou terrains en vue de leur revente ; ainsi que toutes actions de promotion immobilière, au sens des articles 1831-1 et suivants du code civil, ainsi que toutes opérations de maîtrise d'œuvre et de construction-vente.
- et, plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières, apports en société, souscriptions, achats de titres, parts ou intérêts, constitution de sociétés et, éventuellement, toutes autres opérations commerciales ou industrielles se rapportant directement ou indirectement à l'un des objets ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Article 3 – Dénomination Sociale

Nom de la société : 105 MONTREUIL

Tous actes et documents émanant de la Société et destinées à des tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société par Actions Simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'énonciation du montant du capital social.

Les mêmes documents doivent aussi porter les mentions du siège social, du numéro d'immatriculation et de l'indication du greffe où elle est immatriculée.

Article 4 – Siège Social

Siège social : 91 Avenue Jean-Baptiste Clément, 92100 Boulogne-Billancourt, France

Il peut être transféré en tout autre lieu par décision des Associés. Le Président pourra décider seul le transfert du siège social de la Société sur le territoire du même département ou d'un département limitrophe.

Article 5 – Durée

Durée de la Société : 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 – Apports

Lors de la constitution de la Société, Property Partners Retail a fait apport à la Société de :

Montant total des apports : 1 000,00 €

Nombre d'actions : 1000 actions

Valeur nominale : 1,00 €

Lesdites actions ont été souscrites et libérées en totalité.

Les fonds correspondants aux apports en numéraire ont été déposés pour le compte de la société en formation.

Article 7 – Capital Social

Montant du capital social : 1 000,00 €

Nombre d'actions : 1000 actions

Valeur nominale : 1,00 €

Suite à un contrat de fiducie en date du 31 janvier 2023 (le « **Contrat de Fiducie** »), la société Property Partners Retail a transféré à titre de fiducie sûreté et gestion, conformément aux articles 2011 et suivants et 2372-1 et suivantes du Code civil, la propriété des 1.000 actions susvisées émises dans le capital social

de 105 Montreuil à la fiducie sûreté/gestion 105 Montreuil représentée par SANSO INVESTMENT SOLUTIONS, société par actions simplifiée au capital de 556.173 euros, ayant son siège social à Paris (75008), 69, boulevard Malesherbes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 535 108 369, ladite société ayant été agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org) le 5 octobre 2011 sous le numéro GP-1100003 (le « **Fiduciaire** »).

Le transfert des 1.000 actions de 105 Montreuil est intervenu dans le patrimoine d'affectation créé, conformément aux dispositions des articles 2011 et suivants du Code civil, par l'effet du Contrat de Fiducie, détenu par le Fiduciaire et dans lequel sont logés lesdites actions. Fiducie Sûreté 105 Montreuil représentée par SANSO INVESTMENT SOLUTIONS :

Total égal à :	1.000 actions
	<hr/>
	1.000 actions

Article 8 – Modification du Capital

Le capital social de la Société peut être modifié par tous moyens et de toutes manières autorisés par la loi, par décision collective des Associés.

Après avoir décidé d'augmenter, d'amortir ou de réduire le capital social, les Associés peuvent déléguer au Président de la Société les pouvoirs nécessaires en vue de réaliser l'augmentation, l'amortissement ou la réduction du capital.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles en cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient aux Associés au prorata de leurs droits dans l'ancien capital.

Article 9 – Libération des Actions

Les actions sont libérées lors de leur souscription conformément aux dispositions légales.

Article 10 – Droits et obligations attachés aux Actions

Chaque action donne droit à son porteur, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital social qu'elle représente. Elle confère également le droit d'être informé des transactions de la Société et d'obtenir certains documents sociaux selon les modalités fixées par la loi et les présents statuts. Chaque action donne également droit à une voix en assemblée générale des Associés de la Société.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux Statuts, à leurs modifications ultérieures et à toutes les décisions des Associés.

Les Associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leur apport respectif.

Les droits et obligations attachés à chaque action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, s'ils veulent participer aux votes, de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique.

Article 11 – Forme des Actions - Propriété des Actions

Les actions doivent obligatoirement revêtir la forme nominative.

La propriété des actions est matérialisée par une inscription dans les comptes tenus à cet effet par la Société dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Les titres financiers peuvent être inscrits dans un dispositif d'enregistrement électronique partagé (DEEP) au sens de l'article L.211-3 du code monétaire et financier.

A la demande du ou des titulaires, un certificat d'inscription en compte sera remis par la Société à tout associé qui en fait la demande.

Article 12 – Indivision, démembrément et nantissement d'actions

Les propriétaires indivis d'actions seront tenus de se faire représenter auprès de la Société et de participer à la prise de décision par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, si une action est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier sauf pour les décisions entraînant modification des statuts pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire.

Les Associés ayant nanti leurs actions continuent de représenter seuls les actions par eux remises en gage.

Article 13 – Président de la Société

La Société est gérée et administrée par un Président. Le Président de la Société est nommé par les Associés, statuant à la majorité pour une durée déterminée ou indéterminée. Le Président peut être soit une personne physique soit une personne morale, associée ou non.

Dans ce cas, le représentant permanent de la personne morale sera soumis aux mêmes conditions et obligations et encourrera les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était Président en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale représentée.

En cas de décès, de démission ou de révocation du Président de la Société, il est pourvu à son remplacement dans les plus brefs délais. Le Président remplaçant, qui sera nommé par les Associés statuant à la majorité, ne demeurera en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les fonctions de Président prennent fin par l'arrivée du terme prévu lors de sa nomination, par la démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration d'un préavis d'un mois (ce délai pourra être réduit au cas où la Société aurait pourvu à son remplacement dans un délai plus court), par la révocation (celle-ci pouvant intervenir à tout moment et sans motif par l'Associé Unique ou les Associés, statuant à la majorité) par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Le Président n'est soumis à aucune limitation de mandats.

Le Président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans les limites de l'objet social, sous réserves des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Associés.

Dans ses rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les décisions et actes du Président de la Société 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.

Dans les rapports avec les Associés, le Président peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société. Les Associés peuvent limiter les pouvoirs du Président et soumettre certains actes à une autorisation préalable.

Le Président ne pourra toutefois effectuer toute opération ou prendre toute décision visée à l'Article 20, sans l'accord préalable des associés ou de l'associé unique.

Le Président peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées. Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque.

Article 14 – Rémunération du Président

La décision nommant le Président fixe la durée de ses fonctions et les modalités de sa rémunération. Dans le cas où une rémunération lui est allouée, cette dernière peut être fixe ou proportionnelle. Le Président pourra obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la Société.

Article 15 – Directeurs Généraux

Les Associés peuvent nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux, personnes physiques ou morales ayant à titre habituel le pouvoir d'engager la Société. Le Directeur Général peut ou non être associé ou, s'il s'agit d'une personne physique, salarié de la Société.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourrent les mêmes responsabilités civiles ou pénales que s'ils étaient Directeur Général en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le mandat de Directeur Général peut être à durée déterminée ou indéterminée. S'il est à durée déterminée, le mandat de Directeur Général est renouvelable sans limitation.

La décision nommant le Directeur Général fixe la durée de ses fonctions et les modalités de sa rémunération. Le Directeur Général pourra obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la Société.

Les fonctions de Directeur Général prennent fin dans les mêmes conditions que celles du Président. En cas de décès, démission ou empêchement du Président, le Directeur Général en fonction conserve ses fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau Président.

L'étendue et la durée des pouvoirs délégués au Directeur Général sont déterminées par les Associés.

Le Directeur Général ne pourra toutefois effectuer toute opération ou prendre toute décision visée à l'Article 20, sans l'accord préalable des associés ou de l'associé unique.

Le Directeur Général peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées. Les délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions, à moins que son successeur ne les révoque.

Article 16 – Conventions entre la Société et les Dirigeants

Les conventions définies à l'article L. 227-10 du Code de commerce sont soumises aux formalités de contrôle prescrites par ledit article.

Conformément aux dispositions de l'article L. 227-11 du Code de commerce, lorsque ces conventions portent sur des opérations courantes et sont conclues à des conditions normales, ces dernières ne sont pas soumises à la procédure détaillée auxdits articles et ne sont soumises à aucune formalité.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président de la Société ou les intéressés d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Article 17 – Commissaires aux Comptes

Les commissaires aux comptes sont désignés dans les conditions prévues à l'article L. 227-9-1 du code du commerce.

En cours de vie sociale, les commissaires aux comptes sont désignés par décision de la collectivité des Associés.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission, décès ou relèvement, peuvent être nommés en même temps et dans les mêmes conditions que les titulaires et pour la même durée.

Article 18 – Décisions des Associés

Lorsque la société est unipersonnelle, l'associé unique exerce les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés dans les sociétés par actions simplifiée pluripersonnelles.

La collectivité des Associés est seule compétente pour décider : toute modification des Statuts, en particulier, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction du capital, la fusion, la scission, la transformation ou la dissolution de la Société, la nomination et la révocation des commissaires aux comptes, la nomination, la révocation et la rémunération du Président et des Directeurs généraux, l'approbation des comptes annuels et, le cas échéant, l'affectation des bénéfices et des réserves, l'émission d'un emprunt obligataire.

Les décisions des Associés sont constatées par un procès-verbal établi par les Associés.

19 – Mode de consultation des Associés

Lorsque la société est pluripersonnelle, les décisions seront adoptées au choix du Président en assemblée générale, par correspondance ou dans un acte sous seing privé.

Tous moyens de communications, en ce compris la télécopie, la conférence téléphonique ou la visioconférence peuvent être utilisés pour l'expression des décisions.

Les assemblées sont convoquées par le Président de la Société, agissant sur sa propre initiative ou à la demande d'un associé détenant plus de cinq pour cent (5%) du capital.

L'assemblée est réunie en France ou à l'étranger si l'intérêt de la Société l'exige, à l'endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est faite par tout moyen (en ce compris par courriel) au moins huit (8) jours avant la date de la réunion. Ladite convocation indique l'ordre du jour, le projet de résolutions et contient tous les rapports et documents nécessaires à la bonne information des Associés.

Nonobstant les dispositions qui précédent, au cas où tous les Associés sont présents ou représentés, l'assemblée sera valablement tenue même en cas de convocation orale et sans délai. Dans ce cas, les associés peuvent convenir de recevoir l'intégralité des documents relatifs à l'ordre du jour au plus tard le jour de ladite assemblée.

L'assemblée sera présidée par le Président de la Société ou, en son absence, par une personne spécialement désignée à cet effet par les Associés. Un registre de présence sera signé par chaque Associé assistant à l'assemblée et il sera dressé un procès-verbal de la réunion, signé par le Président de séance.

En cas de consultation des associés par correspondance, le texte des résolutions proposées et les documents nécessaires à la bonne information des Associés sont adressés, par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception. Les Associés disposent d'un délai de huit (8) jours à compter de la réception du projet de résolutions pour émettre leur vote. Le vote doit être envoyé par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception. Tout Associé n'ayant pas répondu dans un délai de huit (8) jours sera considéré comme n'ayant pas approuvé ces résolutions.

La consultation des Associés est enregistrée dans un procès-verbal signé par le Président de la Société, sur lequel est portée la réponse de chaque associé. Lorsque la décision collective est exprimée dans un acte en dehors de toute assemblée ou consultation par correspondance, l'acte devra être signé par l'ensemble des Associés.

Les procès-verbaux et actes constatant les délibérations des Associés sont conservés par le Président de la Société.

Chaque Associé a le droit de participer à toute décision soit directement soit par un mandataire. Les commissaires aux comptes sont convoqués aux assemblées qui se tiennent par correspondance.

Article 20 – Décisions collectives

Les décisions collectives visées au présent Article ne pourront être prises par le Président ou le Directeur Général de la Société (le cas échéant, en qualité de représentant au sein des organes sociaux compétents d'une Filiale) faute d'avoir recueillies le vote préalable des associés statuant dans les conditions, selon le cas, de l'Article 20.1 ou de l'Article 20.2.

20.1 – Décisions Ordinaires

Typologie

Sous réserve des dispositions légales relatives au mode d'adoption de certaines décisions collectives et hormis les décisions résultant d'un acte des Associés qui doivent obligatoirement être prises à l'unanimité

des Associés, sont qualifiées d'ordinaires (les "Décisions Ordinaires") les décisions des Associés autres que les Décisions Extraordinaires.

Elles comprennent notamment, sans que ceci soit limitatif, l'approbation des comptes annuels et de l'affectation des résultats ainsi que la nomination des commissaires aux comptes.

Quorum

La collectivité des associés ne pourra valablement délibérer sur première convocation, que si les Associés présents ou représentés possèdent au moins cinquante pour cent (50%) du nombre total d'Actions émises par la Société à la date de la décision envisagée. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera requis.

Majorité

Les Décisions Ordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité simple (i.e. 50% + 1) des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.

20.2 – Décisions Extraordinaires

Typologie

Sont qualifiées d'extraordinaires (les "Décisions Extraordinaires") les décisions visées aux paragraphes a) à m) et, plus généralement, celles emportant modification des statuts.

- a) augmentation, amortissement ou de réduction de capital, de fusion, scission ou dissolution, de modification des statuts, d'apport partiel d'actif ;
- b) toute décision visant à consentir des sûretés et/ou garanties ou tout autre droit au profit de toute personne, grevant tout Actif Immobilier détenu directement ou indirectement par la Société ou une Filiale, ou visant à Transférer tout Actif Immobilier ou Titres détenus par la Société ou une Filiale ;
- c) remboursement et le paiement de toute somme par la Société aux Associés (ou à leurs Affiliés) ;
- d) toute Acquisition et toute Revente par la Société ou une Filiale ;
- e) toute souscription ou remboursement d'emprunt/ de dette financière ou toute constitution et/ou modification de sûretés, cautions, avals ou autres garanties(en ce compris engagements hors bilan) de quelque nature que ce soit par la Société ou une Filiale ;

- f) création ou constitution d'une société (Filiale) et/ou l'acquisition ou cession de participation dans une société, entité ou groupement (joint-venture, ...), ou acquisition, mise en location gérance ou cession de fonds de commerce ;
- g) ouverture au bénéfice de la Société (ou, le cas échéant, de toute Filiale), de toute procédure de sauvegarde, de sauvegarde accélérée, de sauvegarde financière accélérée, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou de toute procédure amiable (mandat ad hoc ou conciliation) ou toute autre procédure du Livre VI du Code de commerce ;
- h) toute émission de valeurs mobilières ou, plus généralement, toute opération sur le capital (augmentation, fractionnement, regroupement, réduction, amortissement, ...), les fonds propres ou quasi-fonds propres de la Société et, le cas échéant, d'une Filiale ;
- i) toute fusion, scission, apport partiel d'actifs, cessation d'activité, dissolution ou liquidation la Société et/ou, le cas échéant, d'une Filiale ;
- j) tout changement d'activité (modification, adjonction, réduction ou abandon) de la Société et/ou, le cas échéant, d'une Filiale ;
- k) toute modification des statuts (sauf celles servant uniquement à la mise en conformité des statuts aux lois et règlements) de Société et/ou, le cas échéant, d'une Filiale ;
- l) toute révocation, remplacement ou nomination d'un représentant légal de la Société ou d'une Filiale ; et
- m) toute décision devant faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de contrats conclus par la Société ou une Filiale avec des établissements financiers ou qui constituerait un cas d'exigibilité anticipé ou cas d'exigibilité anticipé potentielle au titre de ces contrats.

Pour les besoins du présent article, les termes commençant par une majuscule auront la signification suivante :

- **Acquisition** désigne toute opération d'acquisition, directe ou indirecte, par la Société ou une Filiale, d'un Actif Immobilier ou de Titres.
- **Actifs Immobiliers** désigne tous biens immobiliers et droits réels portant sur un bien immobilier.
- **Filiale** désigne toute société, quelle que soit sa forme juridique, dont le capital social est détenue, en tout ou partie, par la Société.

- **Revente** désigne toute opération de Transfert direct ou indirect, par la Société ou une Filiale, d'un Actif Immobilier ou de Titres.
- **Titres** signifie (i) toute part sociale ou tout titre donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, émis ou à émettre par la société ou, le cas échéant, une filiale, (ii) tout droit d'attribution ou de souscription à une augmentation du capital de la Société ou, le cas échéant, d'une Filiale et (iii) tout démembrement des titres visés aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus et tout autre titre de même nature que les titres visés aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus, émis ou attribués par une quelconque entité juridique à la suite d'une transformation, fusion, scission, d'un apport partiel d'actif ou d'une opération similaire de la Société ou, le cas échéant, d'une Filiale.
- **Transfert** désigne toute opération à titre gratuit ou onéreux ayant pour effet la mutation, le transfert, la vente ou la transmission de tout ou partie (notamment le droit de jouissance, l'usufruit ou la nue-propriété) de la propriété d'un actif, quel qu'en soit le mode juridique et notamment, les ventes de gré à gré, les ventes aux enchères, les promesses de vente, les apports (notamment les apports à une société en participation), les transmissions universelles ou à titre universel de patrimoine, les apports partiels d'actifs, dissolutions en application de l'article 1844-5 du Code civil, les fusions et scissions ou toute autre opération équivalente, les dons, les prêts, les gages et nantissements et les adjudications au profit de toute personne attributaire d'un gage, de tout ou partie d'un actif et, plus généralement, toutes formes combinées de ces types de mutation, le terme « Transférer » devant être interprété en conséquence.

Elles comprennent notamment, sans que ceci soit limitatif, les augmentations ou réductions du capital, les fusions, scissions, apports partiels d'actifs, ainsi que tout projet de dissolution anticipée de la Société, prorogation du terme, nomination et révocation du liquidateur.

Quorum

La collectivité des associés ne pourra valablement délibérer sur première convocation, que si les Associés présents ou représentés possèdent au moins soixante-quinze pour cent (75%) du nombre total d'Actions émises par la Société à la date de la décision envisagée. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera requis.

Majorité

Les Décisions Extraordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité de soixante-quinze pour cent (75%) des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.

Article 21 – Exercice social

Début de l'exercice social : 1 janvier

Fin de l'exercice social : 31 décembre

Fin du premier exercice social : 31 décembre 2023

Article 22 – Comptes Sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales de la Société, et il est dressé des comptes annuels conformément à la loi et aux usages du commerce.

Le Président établit, le cas échéant, un rapport sur la gestion conformément aux dispositions de l'article L 232-1 du Code de commerce et contenant les indications fixées par la loi.

Ces documents sont soumis chaque année à l'approbation des Associés au cours de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, qui doit être réunie chaque année dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice. Préalablement, ils sont adressés aux commissaires aux comptes pour certification, établissement et transmission de ses rapports.

Article 23 – Affectation du résultat social

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 réserves, dont ils règlent l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

De même après avoir constaté l'existence de réserves dont ils ont la disposition, les Associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont soit imputées sur les comptes de réserves de la Société, soit portées sur le compte report à nouveau.

En cas de pluralité d'Associés, la part de chaque associé dans les résultats et sa contribution aux pertes est proportionnelle à sa quotité dans le capital social.

Article 24 – Dissolution

La dissolution de la Société intervient dans les hypothèses visées à l'article 1844-7 du Code civil ainsi qu'en cas de fusion absorption par une autre société, de fusion avec création d'une société nouvelle et de scission.

Si, au jour de la dissolution, la Société est unipersonnelle, la dissolution n'entraîne pas la liquidation de la Société mais opère transmission universelle du patrimoine aux Associés dans les conditions prévues à l'article 1844-5, alinéa 3, du Code civil.

Si, au jour de la dissolution, la Société est pluripersonnelle, la dissolution entraîne la liquidation de la Société dans les conditions définies par la loi.

Les pouvoirs du Président et des Directeurs Généraux prennent fin par la dissolution de la Société, sauf à l'égard des tiers pour l'accomplissement des formalités de publicité de la dissolution. Un liquidateur sera nommé dans les conditions prévues par la loi.

Article 25 – Liquidation

La liquidation de la Société est effectuée conformément au Code de commerce.

Le boni de liquidation est réparti entre les Associés proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent à la date de clôture de la liquidation.

Article 26 – Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever au cours de l'existence de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre le ou les Associés et la Société, soit entre les Associés eux-mêmes en cas de pluralité d'Associés, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Article 27 – Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences seront avancés par les Associés jusqu'à ce que la Société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés. A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

Article 28 – Reprise des engagements accomplis pour le compte de la société avant la signature des statuts

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.

Cependant, il a été accompli dès avant la signature des présents Statuts, pour le compte de la Société en formation, des actes énoncés dans un état annexé aux présents Statuts (Annexe I), indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social à la disposition des Associés qui ont pu en prendre connaissance.

La signature des présents Statuts vaudra reprise par la Société de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits par elle dès son origine, et ce, dès qu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Article 29 – Mandat pour accomplir des actes pour le compte de la société en formation

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les Associés donnent mandat au Président et lui délèguent spécialement tous pouvoirs à l'effet de passer et conclure au nom et pour le compte de la Société, les actes définis en Annexe.

Du seul fait de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés, les engagements résultant de ces actes seront repris, rétroactivement, dès leur naissance et de plein droit, par la Société.

Article 30 – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes, à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution de la Société dans un journal d'annonces légales et d'accomplir toutes les formalités légalement requises pour parvenir à l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.