

76 Université

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros

Siège social : 6, rue Colbert, 44000 Nantes

En cours d'immatriculation

STATUTS CONSTITUTIFS

Le soussigné :

- **FPCI Immoval 2022**, fonds professionnel de capital investissement, représenté par sa société de gestion, Foncière Magellan, société par actions simplifiée, au capital social de 500.000 euros, ayant son siège social 3, rue Anatole de la Forge, 75017 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 521 913 772, elle-même représentée par Monsieur Steven Perron, en sa qualité de Président (l' « **Associé Unique** »),

a établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée qu'il entend constituer.

TITRE I

FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE

ARTICLE 1 **FORME**

La société (la « **Société** ») a la forme d'une société par actions simplifiée, régie par les dispositions du Code de commerce et par les présents statuts.

La Société comportera indifféremment un ou plusieurs associés.

Lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé, celui-ci est dénommé « associé unique ».

L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus aux associés, le terme collectivité des associés désignant indifféremment l'associé unique ou les associés.

La Société ne peut en aucun cas faire appel public à l'épargne.

ARTICLE 2 **DENOMINATION**

La Société a pour dénomination :

« 76 Université »

Sur tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « S.A.S. » et de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 3 **SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au 6, rue Colbert, 44000 Nantes.

Il peut être transféré en tout autre lieu par décision de la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés ou de l'associé unique, ou par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision du Président devra être ratifiée par la plus proche décision collective des associés en cas de pluralité d'associés, ou par la plus proche décision de l'associé unique.

ARTICLE 4 **OBJET**

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

- toutes opérations, en son nom et pour son compte, de marchands de biens exercées à titre habituel à savoir (i) l'acquisition directement ou indirectement en vue de leur revente de biens immobiliers et notamment l'acquisition, la propriété, l'administration, l'exploitation et la mise en valeur de biens immobiliers puis, (ii) la revente en bloc ou lot par lot de ces biens immobiliers après avoir éventuellement effectué des travaux de rénovations (ravalement de façade, révision de toiture etc.) ou de restructuration - et notamment les opérations visées au (i) et (ii) relatives à un hôtel particulier situé 76 rue de l'Université à Paris 7^{ème} ;

- la fourniture comme la réception de toutes garanties, sous quelque forme que ce soit, aux effets de l'objet ci-dessus défini ;
- toutes opérations financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet et, notamment, la mise en place de moyens financiers nécessaires à ces opérations en ce compris la conclusion de tous emprunts, de toute caution, et la constitution de toute sûreté nécessaire, en vue de l'octroi d'un financement accordé à la Société ou d'un financement dans l'intérêt commun de la Société ou d'une société appartenant au même groupe que la Société ayant pour but de réaliser l'objet social. La Société peut également, conformément aux dispositions de l'article L. 511-7 du Code Monétaire et Financier, procéder à des opérations de trésorerie avec des sociétés ayant avec elle, directement ou indirectement des liens en capital conférant à l'une des sociétés liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres ;
- et, généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini en ce compris l'aliénation du ou des immeubles par voie d'arbitrage le cas échéant.

Le tout, tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation, sous quelque forme que ce soit.

ARTICLE 5 **DUREE**

La Société, sauf prorogation ou dissolution anticipée, a une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision de l'associé unique ou par décision collective des associés à l'unanimité.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS **DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

ARTICLE 6 **APPORTS**

Il est effectué à la présente Société, à sa constitution, uniquement des apports en numéraire correspondant au montant nominal du capital social initial de mille (1.000) euros, composé de mille (1.000) actions d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune.

Le capital social initiale déposé auprès de la banque Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, située 2, place Graslin CS 10305 - 44003 NANTES Cedex 1, laquelle a établi le certificat constatant le dépôt effectué par **FPCI Immoval 2022** d'un montant en capital de mille (1.000) euros, correspondant à mille (1.000) actions d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, soit un versement total de mille (1.000) euros.

ARTICLE 7 **CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de mille (1.000) euros, représenté par mille (1.000) actions d'un (1) euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

ARTICLE 8 **MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL**

- 8.1** Le capital ne peut être augmenté ou réduit que par une décision de l'associé unique ou par décision collective des associés statuant sur le rapport du Président.
- 8.2** En cas d'augmentation de capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social, les associés ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. Toutefois, les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.
- 8.3** Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées au moins du quart de leur valeur nominale lors de leur souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.
- 8.4** Les nouveaux associés de la Société devront notamment, préalablement à la tenue de l'assemblée générale décidant ladite augmentation de capital, et sous réserve de la décision des associés d'augmenter le capital, adhérer pleinement aux présents statuts de la Société.

ARTICLE 9 **FORME DES ACTIONS**

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles sont inscrites en compte conformément à la réglementation en vigueur et aux usages applicables.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 10 **DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

- 10.1** Toute action donne droit dans les bénéfices et l'actif social à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.
- 10.2** L'associé unique ou les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.
- 10.3** Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis doivent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique désigné en justice en cas de désaccord.
- 10.4** Le droit de vote attaché aux actions démembrées appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives, sauf pour celles concernant l'affectation des bénéfices de l'exercice où il est réservé à l'usufruitier.
- 10.5** Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires de titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à condition d'avoir fait leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou de titres nécessaires.

TITRE III

NEGOCIABILITE DES ACTIONS - PROPRIETE DES ACTIONS - TRANSMISSION DES ACTIONS

ARTICLE 11 **NEGOCIABILITE DES ACTIONS**

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci. Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

ARTICLE 12 **PROPRIETE ET TRANSMISSION DES ACTIONS**

12.1 La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom de l'associé ou des associés titulaires sur le registre que la Société tient à cet effet au siège social. La transmission des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement signé par le cédant ou son mandataire. La Société est tenue de procéder à cette inscription sur un registre tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements », et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement.

12.2 Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, des actions détenues par l'associé unique ou par les associés en cas de pluralité d'associés sont libres.

TITRE IV

ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE **CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS**

ARTICLE 13 **PRESIDENT DE LA SOCIETE**

13.1 **Nomination**

Le Président peut être une personne physique ou morale, associée ou non de la Société. Lorsqu'une personne morale est nommée Président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président est désigné par l'associé unique ou par décision collective des associés.

13.2 **Durée des fonctions**

La durée des fonctions du Président est fixée par la décision qui le nomme.

Son mandat est renouvelable sans limitation.

13.3 Pouvoirs

Dans les rapports avec la Société, le Président assume la direction générale de la Société. Il peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société. Les associés peuvent néanmoins limiter les pouvoirs du Président.

Toutes les décisions ne relevant pas de la compétence de la collectivité des associés sont de la compétence du Président.

A l'égard des tiers, le Président représente la Société. 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.

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.

13.4 Délégation de pouvoirs

Le Président peut, dans la limite de ses attributions, consentir toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées.

Ces délégations subsistent lorsque le Président vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque.

13.5 Révocation

Le Président est révocable à tout moment par décision de l'associé unique, ou par la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'Article 17.3 ci-après.

La révocation ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité.

Le Président peut démissionner à tout moment, sous réserve de prévenir l'associé unique ou les associés trois (3) mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de décès, démission ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions supérieur à un mois, il est pourvu à son remplacement par l'associé unique ou la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues à l'Article 17.3 ci-après.

13.6 Représentation en matière sociale

Les délégués du comité d'entreprise exercent les droits qui leur sont reconnus par la loi auprès du Président ou d'un membre délégué par ce dernier.

ARTICLE 14 DIRECTEUR GENERAL ET DIRECTEURS GENERAUX DELEGUES

14.1 Nomination

La Société peut également être représentée à l'égard des tiers par une ou plusieurs personnes, physiques ou morales, autres que le Président, associées ou non, portant le titre de « Directeur

Général » ou « Directeur Général Délégué », nommées par la collectivité des associés qui fixe, le cas échéant, leur rémunération.

Le ou les Directeurs Généraux (ou Directeurs Généraux Délégués) sont soumis aux mêmes règles en matière de responsabilité que le Président.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général ou Directeur Général Délégué de la Société, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Directeur Général ou Directeur Général Délégué en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

14.2 Durée des fonctions

La durée des fonctions du ou des Directeurs Généraux (ou des Directeurs Généraux Délégués) est fixée par la décision qui les nomme.

Leur mandat est renouvelable sans limitation.

Les fonctions de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué prennent fin soit par démission ou révocation, décès ou incapacité, soit à l'issue de la durée de son mandat.

14.3 Pouvoirs

Le ou les Directeurs Généraux (ou Directeurs Généraux Délégués) ont pour mission d'assister le Président dans l'exercice de sa mission.

Le ou les Directeurs Généraux (ou Directeurs Généraux Délégués) disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Président. A l'égard de la Société, le Directeur Général est soumis aux mêmes limitations de pouvoirs, statutaires ou non, que le Président, ces limitations n'étant pas opposables aux tiers.

La Société est engagée même par les actes des Directeurs Généraux (ou Directeurs Généraux Délégués) 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, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

14.4 Délégation de pouvoirs

Le ou les Directeurs Généraux (ou Directeurs Généraux Délégués) peuvent, dans la limite de leurs attributions, consentir toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées.

Ces délégations sont automatiquement résiliées lorsqu'un Directeur Général (ou Directeur Général Délégué) vient à cesser ses fonctions.

14.5 Révocation et démission

Le ou les Directeurs Généraux (ou Directeurs Généraux Délégués) sont révocables à tout moment et sans qu'un juste motif soit nécessaire par décision de l'associé unique, ou par la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'Article 17.3 ci-après.

La révocation ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité.

Le ou les Directeurs Généraux (ou Directeurs Généraux Délégués) peuvent démissionner à tout moment, sous réserve de prévenir l'associé unique ou les associés trois (3) mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de décès, démission ou empêchement d'un Directeur Général (ou Directeur Général Délégué) d'exercer ses fonctions supérieur à un mois, il est pourvu à son remplacement par l'associé unique ou la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues à l'Article 17.3 ci-après.

ARTICLE 15 CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS

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

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

Les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales sont communiquées aux commissaires aux comptes sauf, lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

TITRE V

DÉCISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 16 DECISIONS COLLECTIVES OBLIGATOIRES

L'associé unique ou la collectivité des associés est seul(e) compétent(e) pour prendre les décisions suivantes :

- modification du capital social : augmentation, amortissement et réduction ;
- émission de toutes valeurs mobilières ;
- fusion, scission, apport partiel d'actifs ;
- dissolution ;

- nomination, rémunération, révocation du Président et, le cas échéant, du ou des Directeurs Généraux ou Directeurs Généraux Délégués ;
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- approbation des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce ;
- modification des statuts, sauf transfert du siège social ;
- nomination et renouvellement du (des) commissaire(s) aux comptes de la Société ;
- nomination du liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation ;
- et, plus généralement, en dernier ressort, toutes les décisions qui ne sont pas expressément de la compétence du ou des autres organes de la Société ou qui relèvent expressément de la compétence de la collectivité des associés ou de l'associé unique conformément aux dispositions légales applicables.

Les décisions de l'associé unique ou de la collectivité des associés sont répertoriées dans un registre coté et paraphé soit par un juge du tribunal de commerce, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le maire de la commune.

ARTICLE 17 QUORUM - MAJORITE

17.1 Règles générales

Chaque associé a le droit de participer aux décisions par lui-même ou par le mandataire de son choix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

17.2 Décisions extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions relatives à la modification des statuts (et, en particulier, celles relatives à l'augmentation ou la réduction du capital ainsi que toutes décisions afférentes à la fusion, la scission, l'apport partiel d'actifs, la dissolution de la Société et sa transformation) ainsi que les décisions relatives à l'émission de titres ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les deux tiers des actions ayant droit de vote. Sous réserve des décisions pour lesquelles la loi requière l'unanimité des associés, les décisions sont prises à la majorité simple des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Par dérogation avec ce qui précède, les décisions visées aux articles L. 227-13, L. 227-14, L. 227-16 et L. 227-17 du Code de commerce, les décisions qui augmentent les engagements des associés, les décisions relatives à la prorogation de la durée de la Société et à la dissolution de la Société sont prises à l'unanimité des associés.

17.3 Décisions ordinaires

Toutes autres décisions sont qualifiées d'ordinaires.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins la moitié des actions ayant droit de vote.

Ces décisions sont prises à la majorité simple des voix des associés disposant du droit de vote présents ou représentés.

ARTICLE 18 MODALITES DES DECISIONS RELEVANT DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

18.1 Modalités des décisions en cas d'associé unique

L'associé unique prend ses décisions d'office ou lors d'une réunion tenue sur convocation du Président.

Cette réunion peut se tenir au moyen de tout procédé de communication approprié. Le Président participera à la réunion.

La convocation doit comporter la date et le lieu de réunion, le mode de consultation, l'ordre du jour, le projet du texte des résolutions et les documents nécessaires à l'information de l'associé unique mentionnés à l'Article 21 des statuts.

Lorsque les dispositions légales prévoient l'établissement d'un rapport par un ou plusieurs Commissaire(s) aux Comptes préalablement à la décision de l'associé unique, l'associé unique ou le Président devra l'(es) informer en temps utile de la convocation pour qu'il(s) puisse(nt) accomplir sa/leur mission.

Les décisions de l'associé unique sont constatées par un procès-verbal établi par le Président ou par un acte sous seing privé signé par l'associé unique.

Le procès-verbal est signé par le Président et l'associé unique. La signature pourra intervenir par tout moyen (télécopie, signature électronique etc.). Le procès-verbal est consigné dans un registre coté et paraphé.

Les copies ou extraits du procès-verbal des délibérations sont valablement certifiés par le Président.

Une copie du procès-verbal des décisions est adressée au(x) Commissaire(s) aux Comptes.

18.2 Modalités des décisions collectives en cas de pluralité d'associés

Les décisions collectives des associés sont prises sur convocation ou sur l'initiative du Président ou d'un ou plusieurs associés détenant plus de 25% du capital et des droits de vote de la Société.

Elles résultent de la réunion d'une assemblée ou d'un acte signé par tous les associés.

Tous moyens de communication - téléconférence, e-mail, visioconférence, vidéo, télex, fax, etc. - peuvent être utilisés pour l'expression des décisions, sous réserve que l'intéressé signe le procès-verbal, acte, relevé ou décision dans un délai d'un mois.

Pendant la période de liquidation de la Société, les décisions collectives sont prises sur convocation ou sur l'initiative du liquidateur.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

ARTICLE 19 ASSEMBLEES

Les associés se réunissent en assemblée sur convocation du Président ou d'un ou plusieurs associés détenant plus de 25% du capital et des droits de vote de la Société au siège social ou en tout autre lieu mentionné dans la convocation.

La convocation est effectuée par tous moyens par le Président ou le ou plusieurs associés détenant plus de 25% du capital et des droits de vote de la Société dans un délai de huit (8) jours avant la date prévue de l'assemblée. La convocation indique l'ordre du jour. Dans le cas où tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai.

L'assemblée est présidée par le Président. A défaut, l'assemblée élit son président de séance parmi les associés présents. L'assemblée convoquée sur l'initiative du commissaire aux comptes est présidée par celui-ci.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé ou par un tiers. Les pouvoirs peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par télécopie.

Le président de séance établit un procès-verbal des délibérations devant contenir les mentions prévues à l'Article 20 ci-après.

Le commissaire aux comptes doit être invité à participer à toute décision collective, en même temps, et dans la même forme que les associés.

ARTICLE 20 PROCES-VERBAUX DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions de l'associé unique et les décisions collectives doivent être constatées par écrit dans des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles numérotées. Les procès-verbaux sont signés par le président de séance et par un associé.

Les procès-verbaux doivent indiquer la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président de séance, l'identité des associés présents et représentés (à défaut de feuille de présence), les modalités de tenue de l'assemblée, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un résumé des débats, ainsi que le texte des résolutions mises aux voix et pour chaque résolution le sens du vote de chaque associé.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime de tous les associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou sur les feuilles mobiles numérotées visés ci-dessus.

ARTICLE 21 INFORMATION PREALABLE DES ASSOCIES

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit avoir fait l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations permettant aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Lorsque les décisions collectives doivent être prises en application de la loi sur le ou les rapports du Président et/ou des commissaires aux comptes, le ou les rapports doivent être communiqués aux associés dans un délai suffisant avant la date d'établissement du procès-verbal de la décision des associés.

Les associés peuvent à toute époque mais sous réserve de ne pas entraver la bonne marche de la Société, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, de l'inventaire et des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, s'il y a lieu, des rapports de gestion du Président et des rapports des commissaires aux comptes.

S'agissant de la décision collective statuant sur les comptes annuels, les associés peuvent obtenir communication aux frais de la Société des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés du dernier exercice.

TITRE VI**EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RÉSULTATS****ARTICLE 22 EXERCICE SOCIAL**

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

Par dérogation, le premier exercice social durera de la date d'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2024.

ARTICLE 23 ETABLISSEMENT ET APPROBATION DES COMPTES ANNUELS

Le Président arrête les comptes annuels de l'exercice et établit le rapport de gestion.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice, l'associé unique ou la collectivité des associés doit statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu du rapport de gestion du Président et des rapports du ou des commissaires aux comptes.

Lorsque des comptes consolidés sont établis, ils sont présentés avec le rapport de gestion du groupe et les rapports des commissaires aux comptes, lors de cette décision collective.

ARTICLE 24 AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

24.1 Toute action donne droit à une part proportionnelle à la quote-part du capital qu'elle représente, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social, au cours de l'existence de la Société comme en cas de liquidation.

24.2 Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, le ou les associés décident sa distribution, en totalité ou en partie, ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont ils règlent l'affectation et l'emploi.

Un acompte à valoir sur le dividende d'un exercice peut être mis en distribution dans les conditions prévues aux articles L. 232-12 et R.232-17 du Code de commerce.

24.3 L'associé unique ou la collectivité des associés peut prévoir la mise en distribution de toute somme prélevée sur le report à nouveau bénéficiaire ou sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. La décision de l'actionnaire unique ou la décision collective des associés ou, à défaut, le Président, fixe les modalités de paiement des dividendes.

ARTICLE 25 COMMISSAIRES AUX COMPTES

La collectivité des associés ou l'associé unique désigne, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants.

TITRE VII

DISSOLUTION - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 26 DISSOLUTION – LIQUIDATION DE LA SOCIETE

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et notamment :

- par l'expiration de sa durée, en cas de réalisation ou d'extinction de l'objet social ; ou
- en cas de dissolution anticipée décidée par décision collective unanime des associés.

La décision collective des associés ou de l'associé unique qui constate ou décide la dissolution nomme un ou plusieurs liquidateurs.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers sociaux et à répartir le solde disponible entre les associés.

Les associés peuvent autoriser le liquidateur à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les seuls besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des actions.

Le surplus, s'il en existe, est réparti entre les associés proportionnellement au nombre d'actions de chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

TITRE VIII

DIVERS

ARTICLE 27 **NOMINATION DU PREMIER PRESIDENT**

Le premier Président de la Société est la société **Foncière Magellan**, société par actions simplifiée, au capital social de 500.000 euros, ayant son siège social 3, rue Anatole de la Forge, 75017 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 521 913 772, elle-même représentée par Monsieur Steven Perron, en sa qualité de Président.

Foncière Magellan est nommée en qualité de premier Président pour une durée illimitée.

Foncière Magellan, par le biais de son représentant légal, a accepté les fonctions qui lui sont confiées et a déclaré n'être atteinte d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptible d'empêcher sa nomination.

ARTICLE 28 **REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION**

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.

L'Associé Unique déclare accepter purement et simplement les actes passés au nom et pour le compte de la Société avant la signature des présents statuts et qui sont énoncés en **Annexe 1** indiquant l'engagement qui en résulterait pour la Société.

La signature des présents statuts emportera reprise de ces engagements par la Société qui seront réputés avoir été souscrits par l'origine, et ce dès que celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

L'Associé Unique donne par ailleurs mandat au Président de prendre pour le compte de la Société jusqu'à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, les engagements listés en **Annexe 2**.

ARTICLE 29 **FORMALITES**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes et notamment à Paul Hastings (Europe) LLP, 32, rue de Monceau – 75008 Paris et à Legal Vision Pro, 15, rue de Milan, 75009 Paris, à l'effet d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

ARTICLE 30 **FRAIS**

Tous frais, droits et honoraires des présents statuts, et de leurs suites seront pris en charge par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

De convention expresse valant convention sur la preuve, les signataires sont convenues de signer électroniquement les présents statuts constitutifs, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code Civil, par le biais du service www.docusign.com.

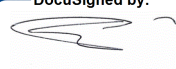
Le 12 décembre 2023.

FPCI IMMOVAL 2022

Représentée par Foncière Magellan

Elle-même représentée par Monsieur Steven Perron, dûment habilité

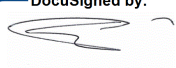
Associé Unique

DocuSigned by:

12FC0602B8D440F...

Foncière Magellan

Représentée par Monsieur Steven Perron, dûment habilité

Pour acceptation des fonctions de Président

DocuSigned by:

12FC0602B8D440F...

ANNEXE 1*Etat des actes accomplis pour le compte de la société en formation
avant la signature des statuts*

Foncière Magellan, agissant en qualité de Président, déclare avoir passé pour le compte de la Société, en cours de formation, les actes et engagements suivants :

- ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, située 2, place Graslin CS 10305 - 44003 NANTES Cedex 1, réservé pour le dépôt des fonds en capital de la société par actions simplifiée en formation.

L'état des engagements est annexé aux statuts et les engagements énoncés ci-dessus seront repris par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

ANNEXE 2*Mandat pour accomplir des actes au nom de la Société en formation et l'immatriculation de la Société*

Tout pouvoir est conféré au Président de la Société en cours de formation, afin de prendre et d'accomplir, pour le compte de la Société, jusqu'à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, les actes et engagements listés ci-dessous. L'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et engagements par la Société :

- Formalités relatives à l'immatriculation auprès du Greffe du Tribunal de commerce de Nantes.