

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 D 05203

Numéro SIREN : 901 400 531

Nom ou dénomination : 277 SH

Ce dépôt a été enregistré le 14/02/2024 sous le numéro de dépôt 22279

## 277 SH

Société civile de construction vente au capital de 10.409.400 euros porté à 10.809.400 euros  
Siège social : 78, avenue Raymond Poincaré - 75116 Paris  
901 400 531 R.C.S. Paris

### PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE LA GERANCE

EN DATE DU 23 JANVIER 2024

---

L'an deux mille vingt-quatre, le 23 janvier,

**IMMOBEL FRANCE GESTION**, société à responsabilité limitée, ayant son siège social situé 49, avenue d'Iéna – 75116 Paris (France), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 809.724.974, représentée par son Gérant, Monsieur Marnix Galle, dûment habilité aux fins des présentes,

agissant en qualité de Gérant de la société 277 SH , société civile de construction vente, ayant son siège social situé 78, avenue Raymond Pointcaré – 75116 Paris (France), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 901.400.531, (la « **Société** »),

usant des pouvoirs qui lui ont été conférés par les associés de la Société par décisions unanimes en date du 23 janvier 2024, relatives à :

- (a) une augmentation de capital d'un montant nominal de quarante mille euros (40.000€), afin de porter le capital social de la Société de dix millions quatre cent neuf mille quatre cents euros (10.409.400€) à dix millions quatre cent quarante-neuf mille quatre cents euros (10.449.400€), par voie d'émission de quatre mille (4.000) parts sociales nouvelles portant les numéros 1.040.941 à 1.044.940, d'une valeur nominale de dix euros (10€) par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de quarante euros (40€), soit un montant total de souscription de deux cent mille euros (200.000€), à libérer en totalité par versement d'espèces et entièrement souscrites par la société IMMOBEL FRANCE (ci-après, l' « **Augmentation de Capital n°1** ») ; et
  - (b) une augmentation de capital d'un montant nominal de trois cent soixante mille euros (360.000€) pour le porter de dix millions quatre cent quarante-neuf mille quatre cents euros (10.449.400€) à la somme de dix millions huit cent neuf mille quatre cents euros (10.809.400€), par voie d'émission de trente-six mille (36.000) parts sociales nouvelles portant les numéros 1.044.941 à 1.080.940 , d'une valeur nominale de dix euros (10€) par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de quarante euros (40€), soit un montant total de souscription de un million huit cent mille euros (1.800.000€), à libérer en totalité par versement d'espèces et entièrement souscrites par la société 277 St HONORE HOLDCO S.A.R.L. (ci-après, l' « **Augmentation de Capital n°2** »),
1. **constate**, au vu du relevé du compte bancaire de la Société ouvert dans les livres de la banque Société Générale en date de ce jour :
- (i) la libération intégrale en numéraire, par versement d'espèces sur le compte ouvert au nom de la Société dans livres de la banque Société Générale, de la somme de deux cent mille euros (200.000€), par la société IMMOBEL FRANCE, correspondant à la libération de l'intégralité des quatre mille (4.000) parts sociales nouvelles émises au

titre de l'Augmentation de Capital n°1, d'une valeur nominale de dix euros (10€) par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de quarante euros (40€),

- (ii) la libération intégrale en numéraire, par versement d'espèces sur le compte ouvert au nom de la Société dans livres de la banque Société Générale, de la somme de un million huit cent mille euros (1.800.000€), par la société 277 ST HONORE HOLDCO S.A.R.L., correspondant à la libération de l'intégralité des trente-six mille (36.000) parts sociales nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital n°2, d'une valeur nominale de dix euros (10€) par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de quarante euros (40€),

2. **décide** de modifier l'article 6 (*Apports*) et l'article 7 (*Capital Social*) des statuts de la Société afin de refléter la libération intégrale des parts sociales émises au titre de l'Augmentation de Capital n°1 et de l'Augmentation de Capital n°2, ainsi qu'il suit :

- les alinéas j) et k) sont ajoutés à l'article 6 « Apports », désormais rédigés comme suit:

#### **« ARTICLE 6- APPORTS**

(...)

j) *Par décisions unanimes des associés en date du 23 janvier 2024, le capital social a été augmenté d'une somme de 40.000 euros par voie d'émission de 4.000 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de 40 euros, représentant une souscription d'un montant total de 200.000 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par la société IMMOBEL FRANCE, et intégralement libérées.*

k) *Par décisions unanimes des associés en date du 23 janvier 2024, le capital social a été augmenté d'une somme de 360.000 euros par voie d'émission de 36.000 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de 40 euros, représentant une souscription d'un montant total de 1.800.000 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par la société 277 ST HONORE HOLDCO S.A.R.L et intégralement libérées. »*

Le reste de l'article demeurant inchangé,

- l'article 7 « Capital Social » est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### **« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL**

**7.1** *Le capital social est fixé à la somme de dix millions huit cent neuf mille quatre cents euros (10.809.400€).*

**7.2** *Il est divisé en un million quatre-vingt mille neuf cent quarante (1.080.940) parts sociales de dix euros (10€) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.080.940, réparties entre les associés comme suit :*

- IMMOBEL FRANCE.....108.094 parts sociales

Numérotées de 1 à 10, 101 à 110, 201 à 89.074, 888.941 à 898.140, 980.941 à 986.940 et 1.040.941 à 1.044.940

-277 ST HONORE HOLDCO S.A.R.L. ....972.846 parts sociales

Numérotées de 11 à 100, 111 à 200, 89.075 à 888.940, 898.141 à 980.940, 986.941 à 1.040.940, et 1.044.941 à 1.080.940,

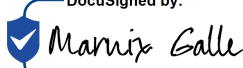
---

Total égal au nombre de parts composant le capital social.....1.080.940 parts sociales. »

3. **donne** tous pouvoirs au porteur d'originaux, d'extraits ou de copies du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités requises.

\* \* \*

Il a été dressé le présent procès-verbal, qui, après lecture, a été signé par le Gérant de la Société.

DocuSigned by:  
  
23B85FE0C162479...

---

**LE GERANT**  
**Immobel France Gestion**  
Représentée par: M. Marnix Galle

Société civile de construction vente au capital de 10.409.400 euros porté à 10.809.400 euros  
Siège social : 78, avenue Raymond Poincaré - 75116 Paris  
901 400 531 R.C.S. Paris

**EXTRAIT DE L'ACTE SOUS SEING PRIVE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES**

**EN DATE DU 23 JANVIER 2024**

---

(...)

**PREMIERE DECISION**

*(AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE D'UN MONTANT NOMINAL DE 40.000 EUROS PAR VOIE D'EMISSION DE 4.000 PARTS SOCIALES NOUVELLES DE LA SOCIETE, D'UNE VALEUR NOMINALE DE 10 EUROS PAR PART SOCIALE, CHACUNE ASSORTIE D'UNE PRIME D'EMISSION DE 40 EUROS, ET DONT LA SOUSCRIPTION EST RESERVEE A LA SOCIETE IMMOBEL FRANCE)*

Les Associés, connaissance prise du préambule des présentes, des statuts de la Société et du projet de statuts modifiés,

et statuant à l'unanimité,

**décident** d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal de quarante mille euros (40.000€) pour le porter de dix millions quatre cent neuf mille quatre cents euros (10.409.400€) à dix millions quatre cent quarante-neuf mille quatre cents euros (10.449.400€), par voie d'émission de quatre mille (4.000) parts sociales nouvelles portant les numéros 1.040.941 à 1.044.940, d'une valeur nominale de dix euros (10€) par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de quarante euros (40€), soit un montant total de souscription de deux cent mille euros (200.000€), à libérer en totalité par versement d'espèces,

**décident** que les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires ; elles seront ainsi assimilées aux parts sociales anciennes dès leur création et jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges que celles-ci à compter de la date de réalisation de l'Augmentation de Capital n°1,

**décident** de réserver la souscription des quatre mille (4.000) parts sociales nouvelles à émettre au titre de ladite Augmentation de Capital n°1 à la société IMMOBEL FRANCE,

**décident** qu'à l'issue de l'Augmentation de Capital n°1, le capital social s'élèvera à la somme de dix millions quatre cent quarante-neuf mille quatre cents euros (10.449.400€), divisé en un million quarante-quatre mille neuf cent quarante (1.044.940) parts sociales de dix euros (10€) de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie,

**décident** que la prime d'émission attachée aux parts sociales nouvelles émises, d'un montant total de cent soixante mille euros (160.000€), sera inscrite au compte spécial « primes d'émission » sur lesquels porteront les droits de tous les associés, propriétaires de parts sociales anciennes ou nouvelles, dans les conditions définies par les statuts de la Société, et pourra recevoir toute affectation décidée par les associés.

## **DEUXIEME DECISION**

*(CONSTATATION DE LA SOUSCRIPTION IMMEDIATE DES 4.000 PARTS SOCIALES NOUVELLES ET DE LA REALISATION DEFINITIVE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL N°1)*

Les Associés constatent que la société IMMOBEL FRANCE déclare souscrire l'intégralité des quatre mille (4.000) parts sociales nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital n°1.

En conséquence, les Associés constatent que l'Augmentation de Capital n°1, objet de la première (1<sup>ère</sup>) décision ci-dessus, se trouve définitivement réalisée, et que le capital social de la Société est désormais fixé à dix millions quatre cent quarante-neuf mille quatre cents euros (10.449.400€), divisé en un million quarante-quatre mille neuf cent quarante (1.044.940) parts sociales de dix euros (10€) de valeur nominale chacune, entièrement souscrites.

## **TROISIEME DECISION**

*(AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE D'UN MONTANT NOMINAL DE 360.000 EUROS PAR VOIE D'EMISSION DE 36.000 PARTS SOCIALES NOUVELLES DE LA SOCIETE, D'UNE VALEUR NOMINALE DE 10 EUROS PAR PART SOCIALE, CHACUNE ASSORTIE D'UNE PRIME D'EMISSION DE 40 EUROS, ET DONT LA SOUSCRIPTION EST RESERVEE A LA SOCIETE 277 ST HONORE HOLCO S.A.R.L.)*

Les Associés, connaissance prise du préambule des présentes, des première (1<sup>ère</sup>) et deuxième (2<sup>ème</sup>) décisions susvisées, ainsi que des statuts de la Société et du projet de statuts modifiés,

et statuant à l'unanimité,

**décident** d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal de trois cent soixante mille euros (360.000€) pour le porter de dix millions quatre cent quarante-neuf mille quatre cents euros (10.449.400€) à la somme de dix millions huit cent neuf mille quatre cents euros (10.809.400€), par voie d'émission de trente-six mille (36.000) parts sociales nouvelles portant les numéros 1.044.941 à 1.080.940, d'une valeur nominale de dix euros (10€) par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de quarante euros (40€), soit un montant total de souscription de un million huit cent mille euros (1.800.000€), à libérer en totalité par versement d'espèces,

**décident** que les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires ; elles seront ainsi assimilées aux parts sociales anciennes dès leur création et jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges que celles-ci à compter de la date de réalisation de l'Augmentation de Capital n°2,

**décident** de réserver la souscription des trente-six mille (36.000) parts sociales nouvelles à émettre au titre de ladite Augmentation de Capital n°2 à la société 277 ST HONORE HOLCO S.A.R.L.,

**décident** qu'à l'issue de l'Augmentation de Capital n°2, le capital social s'élèvera à la somme de dix millions huit cent neuf mille quatre cents euros (10.809.400€) divisé en un million quatre-vingt mille neuf cent quarante (1.080.940) parts sociales de dix euros (10€) de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie,

**décident** que la prime d'émission attachée aux parts sociales nouvelles émises, d'un montant total de un million huit cent mille euros (1.800.000€), sera inscrite au compte spécial « primes

d'émission » sur lesquels porteront les droits de tous les associés, propriétaires de parts sociales anciennes ou nouvelles, dans les conditions définies par les statuts, et pourra recevoir toute affectation décidée par les associés.

#### **QUATRIEME DECISION**

*(CONSTATATION DE LA SOUSCRIPTION IMMEDIATE DES 36.000 PARTS SOCIALES NOUVELLES ET DE LA REALISATION DEFINITIVE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL N°2)*

Les Associés constatent que la société 277 ST HONORE HOLCO S.A.R.L. déclare souscrire l'intégralité des trente-six mille (36.000) parts sociales nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital n°2.

En conséquence, les Associés constatent que l'Augmentation de Capital n°2, objet de la troisième (3<sup>ème</sup>) décision ci-dessus, se trouve définitivement réalisée, et que le capital social de la Société est désormais fixé à dix millions huit cent neuf mille quatre cents euros (10.809.400€), divisé en un million quatre-vingt mille neuf cent quarante (1.080.940) parts sociales de dix euros (10€) de valeur nominale chacune, entièrement souscrites.

#### **CINQUIEME DECISION**

*(MODIFICATION CORRELATIVE DES ARTICLES 6 (APPORTS) ET 7 (CAPITAL SOCIAL) DES STATUTS DE LA SOCIETE)*

Les Associés, en conséquence des deuxième (2<sup>ème</sup>) et quatrième (4<sup>ème</sup>) décisions susvisées et connaissance prise du projet de statuts modifiés, décident à l'unanimité de modifier l'article 6 (Apports) et l'article 7 (Capital Social) des statuts de la Société, comme suit :

- il est ajouté les alinéas suivants à l'article 6 « Apports », in fine :

#### **« ARTICLE 6- APPORTS**

(...)

*j) Par décisions unanimes des associés en date du 23 janvier 2024, le capital social a été augmenté d'une somme de 40.000 euros par voie d'émission de 4.000 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de 40 euros, représentant une souscription d'un montant total de 200.000 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par la société IMMOBEL FRANCE.*

*k) Par décisions unanimes des associés en date du 23 janvier 2024, le capital social a été augmenté d'une somme de 360.000 euros par voie d'émission de 36.000 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de 40 euros, représentant une souscription d'un montant total de 1.800.000 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par la société 277 ST HONORE HOLDCO S.A.R.L. »*

Le reste de l'article demeurant inchangé,

- l'article 7 « Capital Social » est modifié et désormais rédigé comme suit :

## « ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

**7.1** Le capital social est fixé à la somme de dix millions huit cent neuf mille quatre cents euros (10.809.400€).

**7.2** Il est divisé en un million quatre-vingt mille neuf cent quarante (1.080.940) parts sociales de dix euros (10€) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.080.940, réparties entre les associés comme suit :

- IMMOBEL FRANCE.....108.094 parts sociales

Numérotées de 1 à 10, 101 à 110, 201 à 89.074, 888.941 à 898.140, 980.941 à 986.940 et 1.040.941 à 1.044.940

-277 ST HONORE HOLDCO S.A.R.L. ....972.846 parts sociales

Numérotées de 11 à 100, 111 à 200, 89.075 à 888.940, 898.141 à 980.940, 986.941 à 1.040.940, et 1.044.941 à 1.080.940,

---

Total égal au nombre de parts composant le capital social.....1.080.940 parts sociales. »

### SIXIEME DECISION

(DELEGATION DE POUVOIR A CONFERER AU GERANT, NOTAMMENT AUX FINS DE CONSTATER LA LIBERATION DES PARTS SOCIALES EMISES AU TITRE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL N°1 ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL N°2 ET DE MODIFIER CORRELATIVEMENT LES STATUTS DE LA SOCIETE)

Les Associés, en conséquence des deuxième (2ème), quatrième (4ème) et cinquième (5ème) décisions susvisées, décident de conférer tous pouvoirs au Gérant de la Société, ou à toute personne qu'il(s) se substituerai(en)t, à l'effet de :

- recueillir des versements des Associés correspondant à la libération des parts sociales nouvelles à émettre au titre de l'Augmentation de Capital n°1 et de l'Augmentation de Capital n°2 ;

- constater la libération des parts sociales émises au titre de l'Augmentation de Capital n°1 et de l'Augmentation de Capital n°2 ;

- mettre en œuvre, conformément à la cinquième (5ème) décision ci-avant, la modification corrélative des statuts de la Société et en adapter la rédaction en conséquence afin de refléter la libération des parts sociales émises au titre de l'Augmentation de Capital n°1 et de l'Augmentation de Capital n°2 ;

- procéder au retrait des fonds issus de l'Augmentation de Capital n°1 et de l'Augmentation de Capital n°2 ; et

- accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive l'Augmentation de Capital n°1 et l'Augmentation de Capital n°2.

## **SEPTIEME DECISION**

*(POUVOIRS EN VUE DE L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES LEGALES)*

Les Associés décident, à l'unanimité, de donner tous pouvoirs au porteur d'originaux, de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités légales.

(...)

**EXTRAIT CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL**

DocuSigned by:  
 Marnix Galle  
23B85FE0C162479...

---

**LE GERANT**

**IMMOBEL FRANCE GESTION**

Représentée par: M. Marnix Galle

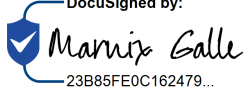
## **277 SH**

Société civile de construction vente au capital de 10.809.400 euros  
Siège social : 78, avenue Raymond Poincaré - 75116 Paris  
901 400 531 R.C.S. Paris

## **STATUTS**

**mis à jour par décisions de la Gérance en date du 23 janvier 2024**

**Copie certifiée conforme**

DocuSigned by:  
  
23B85FE0C162479...

---

Le Gérant  
IMMOBEL FRANCE GESTION  
représentée par Monsieur Marnix GALLE

## STATUTS

### ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts constituant le capital social une société civile de construction vente (la « **Société** ») régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, par les règlements pris pour son application, par les articles L. 211-1 à L. 211-4 et R. 211-1 et R. 211-6 du Code de la construction et de l'habitation et par les présents statuts.

La Société sera soumise aux dispositions des articles 8 et 239 ter du Code général des impôts.

### ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

2.1 La Société a pour objet :

- l'acquisition d'un immeuble situé 277, rue Saint-Honoré, Paris, France (l'« **Immeuble**»);
- la rénovation majeure ou la restructuration complète de l'Immeuble, sous réserve de l'obtention et en application des permis correspondants et de l'accord des tiers;
- le réaménagement de l'Immeuble ;
- la location de l'Immeuble ou de fractions de l'Immeuble en attendant sa rénovation ou sa restructuration complète et en attendant sa revente;
- la vente de l'Immeuble ;
- et plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières et la conclusion de toute convention se rattachant ou contribuant directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social, pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de la société et qu'elles soient compatibles avec les dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2.2 Par application de l'article L. 211-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'Immeuble ne pourra être attribué en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés en contrepartie de leurs apports, à peine de nullité de l'attribution.

En revanche, les parties de l'Immeuble qui ne seraient pas vendues lors de l'achèvement pourront être louées temporairement et accessoirement en attendant leur aliénation.

### ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

3.1 La Société a pour dénomination sociale :

**277 SH**

3.2 Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile de construction vente » ou « SCCV », de l'indication du montant du capital social et de son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

#### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

- 4.1** Le siège social est fixé : 78, avenue Raymond Poincaré - 75116 Paris.
- 4.2** Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision collective des associés dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

#### **ARTICLE 5 - DUREE**

- 5.1** La Société est constituée pour une durée de 30 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.
- 5.2** Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, par application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 1844-6 du Code civil, les associés doivent être collectivement consultés dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

#### **ARTICLE 6 - APPORTS**

a) Il a été fait, à la constitution de la Société, les apports suivants :

- par la société IMMOBEL FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 50.000.000 euros ayant son siège social situé 49, avenue d'Iéna – 75116 Paris (France), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 800 676 850 R.C.S. Paris (ci-après dénommée « **IMMOBEL FRANCE** »),

un apport en numéraire de .....EUR 100

- par la société 277 St Honoré Holdco S.à. r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois au capital de 12.000 euros, ayant son siège social situé 2, rue du Fossé – L-1536 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg), en cours d'immatriculation au registre de commerce et des sociétés du Luxembourg (ci-après dénommée « **277 HOLDCO SARL** »),

un apport en numéraire de .....EUR 900

Soit au total .....EUR 1.000

Laquelle somme sera intégralement versée à première demande du gérant.

- b) Par décisions unanimes des associés en date du 21 juillet 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 100 euros par voie d'émission de 10 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune, représentant une souscription d'un montant total de 900 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par IMMOBEL FRANCE, et intégralement libérées en numéraire.

- c) Par décisions unanimes des associés en date du 21 juillet 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 900 euros par voie d'émission de 90 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune, représentant une souscription d'un montant total de 8.100 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par 277 HOLDCO SARL et intégralement libérées en numéraire.
- d) Par décisions unanimes des associés en date du 21 juillet 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 888.740 euros par voie d'émission de 88.874 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune, représentant une souscription d'un montant total de 4.443.704,40 (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par IMMOBEL FRANCE et intégralement libérées par compensation à due concurrence avec une créance certaine, liquide et exigible détenue à l'encontre de la Société.
- e) Par décisions unanimes des associés en date du 21 juillet 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 7.998.660 euros par voie d'émission de 799.866 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune, représentant une souscription d'un montant global de 39.993.339,60 (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par 277 HOLDCO SARL et intégralement libérées par compensation à due concurrence avec une créance certaine, liquide et exigible détenue à l'encontre de la Société.
- f) Par décisions unanimes des associés en date du 16 janvier 2023, le capital social a été augmenté d'une somme de 92.000 euros par voie d'émission de 9.200 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune, représentant une souscription d'un montant total de 460.000 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par IMMOBEL FRANCE et intégralement libérées en numéraire.
- g) Par décisions unanimes des associés en date du 16 janvier 2023, le capital social a été augmenté d'une somme de 828.000 euros par voie d'émission de 82.800 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune, représentant une souscription d'un montant global de 4.140.000 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par 277 HOLDCO SARL et intégralement libérées en numéraire.
- h) Par décisions unanimes des associés en date du 24 février 2023, le capital social a été augmenté d'une somme de 60.000 euros par voie d'émission de 6.000 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de 40 euros, représentant une souscription d'un montant total de 300.000 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par la société IMMOBEL FRANCE et intégralement libérées.
- i) Par décisions unanimes des associés en date du 24 février 2023, le capital social a été augmenté d'une somme de 540.000 euros par voie d'émission de 54.000 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de 40 euros, représentant une souscription d'un montant total de 2.700.000 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par la société 277 St Honoré Holdco S.à.r.l. et intégralement libérées.
- j) Par décisions unanimes des associés en date du 23 janvier 2024, le capital social a été augmenté d'une somme de 40.000 euros par voie d'émission de 4.000 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de 40 euros, représentant une souscription d'un montant total de 200.000 euros (prime d'émission incluse), souscrites en totalité par la société IMMOBEL FRANCE, et intégralement libérées.
- k) Par décisions unanimes des associés en date du 23 janvier 2024, le capital social a été augmenté d'une somme de 360.000 euros par voie d'émission de 36.000 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros par part sociale, chacune assortie d'une prime d'émission de 40 euros, représentant une souscription d'un montant total de 1.800.000 euros (prime d'émission

incluse), souscrites en totalité par la société 277 ST HONORE HOLDCO S.A.R.L, et intégralement libérées.

## **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

**7.1** Le capital social est fixé à la somme de dix millions huit cent neuf mille quatre cents euros (10.809.400€).

**7.2** Il est divisé en un million quatre-vingt mille neuf cent quarante (1.080.940) parts sociales de dix euros (10€) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.080.940, entièrement souscrites et libérées, réparties entre les associés comme suit :

- IMMOBEL FRANCE.....108.094 parts sociales

Numérotées de 1 à 10, 101 à 110, 201 à 89.074, 888.941 à 898.140, 980.941 à 986.940 et 1.040.941 à 1.044.940

-277 ST HONORÉ HOLDCO S.À.R.L. ....972.846 parts sociales

Numérotées de 11 à 100, 111 à 200, 89.075 à 888.940, 898.141 à 980.940, 986.941 à 1.040.940, et 1.044.941 à 1.080.940,

Total égal au nombre de parts composant le capital social.....1.080.940 parts sociales.»

## **ARTICLE 8 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL**

**8.1** Le capital de la Société peut être augmenté par la création de parts sociales nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire par décision collective des associés prise selon les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Le capital peut également être augmenté par incorporation de tout ou partie des réserves, provisions ou bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts sociales existantes ou attribution de parts sociales nouvelles.

Si les attributaires des nouvelles parts sociales émises n'ont pas la qualité d'associé, ils devront être préalablement agréés par décision collective des associés prise selon les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

**8.2** Le capital social peut être également réduit en vertu d'une décision collective des associés prise selon les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

## **ARTICLE 9 - LIBERATION DES PARTS SOCIALES**

### **9.1 Apports en numéraire**

Les apports en numéraire doivent être libérés à première demande du gérant et à la date indiquée dans la notification, laquelle date ne doit pas être antérieure à cinq (5) jours ouvrables et postérieure à dix (10) jours ouvrables suivant la date de ladite notification.

Le gérant peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription, ou la libération par fractions successives au fur et à mesure des besoins de la Société.

La libération est effectuée au moyen de versement d'espèces. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, le gérant peut autoriser une libération par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible envers la Société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, sans préjudice de toute autre voie de recours aux fins d'indemnisation, le gérant peut décider la mise en vente publique des parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués. Les dispositions des articles 10.4 à 10.6 s'appliqueront *mutatis mutandis*.

Le prix de vente est imputé sur ce qui reste dû à la Société par l'associé défaillant, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts émises en contrepartie d'apport en numéraire, en ce compris non seulement celles qui composent le capital initial, mais encore celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'élévation du nominal des parts et, enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

## **9.2 Apports en nature**

Les apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérés. Cette libération s'effectue par la mise à disposition effective du bien apporté.

## **ARTICLE 10 - APPELS DE FONDS SUPPLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL**

**10.1** Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution des contrats de vente à terme ou en état futur d'achèvement déjà conclus.

Il en est de même pour les appels de fonds indispensables à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division, c'est-à-dire quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées ne sera possible que si l'ensemble du programme est achevé.

**10.2** Les fonds sont appelés par décision du gérant selon les besoins de la Société, soit au titre d'une augmentation de capital, soit d'une avance en compte courant. Le gérant fixe le montant des fonds nécessaires et les mets en recouvrement, en une ou plusieurs fois. Ces appels font l'objet d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou d'une communication électronique adressée aux associés. Les fonds appelés ne peuvent être exigibles avant l'expiration d'un délai de cinq (5) jours ouvrables suivant la date de ladite lettre ou dudit courrier électronique et doivent être payés au plus tard dix (10) jours ouvrables après l'envoi de la lettre.

**10.3** Si un associé n'a pas satisfait aux obligations ci-dessus définies, ses droits pourront être mis en vente publique. La décision est prise par la collectivité des associés statuant en assemblée générale dans les conditions suivantes.

L'assemblée générale est convoquée par le président du Conseil d'Administration après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extrajudiciaire et restée infructueuse. En cas

d'inaction du président du Conseil d'Administration, cette convocation peut valablement être effectuée par tout associé.

L'assemblée générale ne peut se réunir qu'à l'issue d'un délai d'un mois après la mise en demeure visée ci-dessus.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social. Faute de réunir les deux tiers du capital social, l'assemblée fait l'objet d'une deuxième convocation. Elle se prononce alors à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les voix afférentes aux parts détenues par l'associé à l'encontre duquel la mise en vente est à l'ordre du jour ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

- 10.4** Si l'assemblée générale décide la mise en vente publique des parts de l'associé défaillant elle en fixe la mise à prix. Le gérant notifie à tous les associés, y compris l'associé défaillant, la date, l'heure, le lieu de l'adjudication et le montant de la mise à prix.

Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

- 10.5** L'adjudication ne peut avoir lieu le premier jour ouvrable suivant l'expiration d'un délai de huit (8) jours francs après l'envoi des lettres recommandées et la parution de la publication prévus à l'article 10.4 ci-dessus.

Elle est effectuée à la diligence d'un officier ministériel à la requête du gérant.

- 10.6** La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

La Société est seule qualifiée pour recevoir le prix d'adjudication et en donner quittance à l'adjudicataire. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la Société.

Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la Société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

- 10.7** Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux. Les versements ainsi effectués par les coassociés du défaillant leur sont remboursés dès que possible.

- 10.8** Les sommes non-versées dans le délai fixé par le gérant porteront de plein droit intérêts au taux de 15% par an.

## **ARTICLE 11 - PARTS SOCIALES**

- 11.1** Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résulte seulement des statuts et des actes qui pourraient les modifier ainsi que des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie certifiée conforme par le gérant de ces actes sera délivrée à tout associé qui en fera

la demande, aux frais de la Société.

**11.2** Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

**ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

**12.1** Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social, à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou oblige à la contribution aux pertes, à hauteur d'une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

**12.2** Les droits et obligations attachés à chaque part, la suivent en quelque main qu'elle passe.

**12.3** La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises collectivement par les associés et par le gérant.

**12.4** Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux. Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la Société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la Société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la Société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la Société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé.

**12.5** Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la Société ou demander le partage ou la licitation ni s'immiscer dans les actes de son administration.

**12.6** Chaque associé pourra, sur appel du gérant, verser en compte courant d'associés les sommes que la Société devrait utiliser. Ces sommes produiront intérêts dans les conditions fixées par le gérant.

**ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES - AGREMENT - NANTISSEMENT**

Toute opération (y compris toute vente, échange, apport etc.) ayant pour objet ou pour conséquence le transfert d'un droit de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toute personne physique ou morale est soumise aux stipulations des présents statuts ainsi qu'à tout acte extra statutaire qui serait conclu entre les associés de la Société ; étant précisé qu'en cas de contradiction, les stipulations de tout acte extra statutaire prévaudront. Toute transaction effectuée en violation des stipulations ci-dessus est nulle.

Toute cession des parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est opposable à la Société qu'après notification à la Société ou acceptation par elle, conformément à l'article 1690 du code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Les cessions de parts sociales, autres qu'entre associés, ne peuvent intervenir qu'avec l'agrément de la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales, doit en informer la Société et chacun des associés en indiquant la dénomination, le siège social, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix de cession, ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être réalisée.

Dans un délai de quinze (15) jours de cette notification, le président du Conseil d'Administration devra provoquer une décision collective des associés à l'effet de statuer sur l'autorisation aux conditions fixées ci-après. A défaut tout associé pourra provoquer cette décision.

La décision doit intervenir dans un délai maximum d'un (1) mois suivant la notification du projet de cession. A défaut l'agrément sera réputé acquis.

La décision n'a pas à être motivée et devra être notifiée à l'associé qui a sollicité l'autorisation dans un délai de huit (8) jours suivant la délibération.

Si la cession est agréée, elle doit intervenir dans un délai de soixante (60) jours suivant la notification de l'agrément. A défaut, la cession devra à nouveau être autorisée dans les conditions sus indiquées.

Si la cession n'est pas agréée, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la Société.

Les associés ne peuvent nantir les parts sociales qu'ils détiennent dans la Société, sauf au profit d'une banque ou de toute autre institution financière octroyant un financement bancaire à la Société. Un tel projet de nantissement de parts est soumis à agrément dans les conditions ci-dessus.

## **ARTICLE 14 - INFORMATION DES TIERS**

**14.1** Il est tenu au siège social un registre coté et paraphé par un gérant en fonction à la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les noms, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques, et s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre, sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile, ou s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

**14.2** Le gérant est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à la Société.

## **ARTICLE 15 - ADMINISTRATION**

### **15.1 Gérant**

#### **15.1.1 Statut**

La Société est gérée par un gérant, associé ou non, personne physique ou morale, désigné pour une durée déterminée ou non. Il est rééligible.

Le gérant consacre aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

Il n'est pas rémunéré, sauf décision contraire du Conseil d'Administration.

#### **15.1.2 Désignation**

Le gérant est nommé par le Conseil d'Administration dans les conditions prévues à l'article 15.2.7.

Si pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout membre du Conseil d'Administration peut convoquer un Conseil d'Administration appelé à délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

#### **15.1.3 Révocation**

Le gérant peut être révoqué par le Conseil d'Administration dans les conditions prévues à l'article 15.2.7.

#### **15.1.4 Démission**

Les fonctions de gérant cessent par sa démission. La démission du gérant ne met pas fin à la Société, à moins que les associés ne déclarent unanimement vouloir dissoudre la Société.

Le gérant notifie sa démission au Conseil d'Administration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis de trois (3) mois, lequel peut être réduit par décision du Conseil d'Administration statuant dans les conditions prévues à l'article 15.2.7. Il n'a pas à motiver sa décision.

**15.1.5** La nomination ou la cessation de fonctions d'un gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

#### **15.1.6 Pouvoirs**

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par le Conseil d'Administration. Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Aucune des décisions mentionnées dans l'Article 15.2.7 ci-dessous ne pourra être prise par le gérant sans avoir été préalablement approuvée par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions de l'Article 15.2.7.

Par exception à ce qui précède, le gérant, agissant de bonne foi et avec le plus grand soin, est en droit de prendre, de décider et/ou de mettre en œuvre par ou au nom de la Société, sans l'approbation préalable du Conseil d'Administration (même s'il s'agit d'une décision relevant de la compétence du Conseil d'Administration), toute décision ou action urgente strictement nécessaire pour protéger (a) la santé et la sécurité du personnel et/ou des sous-traitants de la Société impliqué ou travaillant sur les biens de la Société (notamment et en particulier

l'Immeuble) ou le redéveloppement, et/ou (b) tout gérant, administrateur, dirigeant, employé, associé ou sous-traitant de la Société (et leurs dirigeants, administrateurs, dirigeants, employés et affiliés respectifs) contre les risques importants de responsabilité civile, administrative ou pénale (dénommée ci-après une « **Décision Urgente** »), à condition que :

- le Conseil d'Administration soit immédiatement informé et convoqué par le gérant pour examiner la Décision Urgente et toutes les circonstances et événements sous-jacents,
- le gérant se conforme à toute décision ou action ultérieure prise ou demandée par le Conseil d'Administration concernant la Décision Urgente,
- la Décision Urgente ne concerne pas un contrat ou un accord ou tout autre document relatif à des services rendus à la Société et contenant des frais payables par la Société pour la rupture ou l'annulation de ce contrat, de cet accord ou de ces services, et
- la Décision Urgente n'entraîne pas pour la Société des dépenses supérieures à EUR 200.000 au cours d'une année civile donnée ou qui seraient prises dans des conditions qui ne seraient pas de pleine concurrence.

Pour éviter toute ambiguïté, le gérant ne peut en aucun cas :

- prendre, décider et/ou mettre en œuvre une Décision Urgente s'il est raisonnablement possible de convoquer le Conseil d'Administration avant de se prononcer sur les événements ou circonstances concernés, ou
- être responsable envers toute personne dans le cas où il ne peut pas prendre, décider ou mettre en œuvre une Décision Urgente en raison des limitations de ses pouvoirs et de son autorité énoncées dans les présentes ou dans tout acte extra statutaire.

Le gérant peut donner toute délégation de pouvoirs à un associé ou à un tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

## **15.2 Conseil d'Administration**

### **15.2.1 Statut**

La Société est administrée par un conseil d'administration (le « **Conseil d'Administration** »), composé d'un minimum de trois (3) administrateurs et d'un maximum de huit (8) administrateurs, tous personnes physiques (les « **Administrateurs** »), désignés par la collectivité des associés pour une durée illimitée.

Les Administrateurs consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

Les Administrateurs ne sont pas rémunérés pour leurs fonctions. Chaque Administrateur aura droit, sur présentation de justificatifs, au remboursement des dépenses raisonnablement engagées pour l'exercice de ses fonctions et notamment, afin d'assister à une réunion du Conseil d'Administration.

### **15.2.2 Désignation - Révocation**

A la constitution de la Société, deux (2) Administrateurs sont nommés sur proposition de GOLDMAN SACHS et un (1) Administrateur est nommé sur proposition de IMMOBEL FRANCE.

Les associés sont libres de révoquer et de nommer de nouveaux Administrateurs sous réserve de respecter le *numerus clausus* tel que décrit ci-dessus. En cas de changement d'un Administrateur, les associés doivent le notifier au gérant dans les plus brefs délais.

A tout moment, un associé aura le droit de demander la révocation sans indemnité (*ad nutum*) d'un Administrateur proposé par lui et de proposer la nomination d'un autre Administrateur à sa place. Dans ce cas, dès réception de la demande de révocation, le président du Conseil d'Administration convoquera, dès que raisonnablement possible, une assemblée des associés

pour décider de cette révocation.

Chaque associé s'engage à voter en faveur de la révocation et de la nomination du nouvel Administrateur proposé. L'associé qui a demandé la révocation d'un Administrateur sera responsable et dégage la Société de toute réclamation découlant de ou en relation avec cette révocation. Aucune révocation d'un Administrateur ne peut avoir lieu sans le consentement préalable de l'associé au nom duquel un tel Administrateur a été nommé.

### **15.2.3 Président du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration élit son président parmi les deux (2) Administrateurs nommés sur proposition de GOLDMAN SACHS, pour la durée de son mandat d'Administrateur.

Le président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, préside les réunions dudit Conseil et fixe l'ordre du jour de ces réunions.

Le président du Conseil d'Administration n'a pas de voix prépondérante.

### **15.2.4 Convocation du Conseil d'Administration**

Les réunions du Conseil d'Administration peuvent être convoquées par tout Administrateur, le président du Conseil d'Administration ainsi que par le gérant. Chaque fois que les circonstances l'exigent, le Conseil d'Administration peut être convoqué par une convocation envoyée au moins 24 heures avant la tenue de la réunion (ce délai se terminant un jour ouvrable). La convocation doit être adressée à chaque Administrateur par écrit (le courrier électronique étant suffisant), en précisant le lieu et la date de la réunion, les modalités de participation virtuelle et un bref ordre du jour.

Les réunions du Conseil d'Administration ont lieu soit au siège social soit en tout autre endroit en France ou hors de France désigné par l'auteur de la convocation.

Le Conseil d'Administration peut se réunir sans convocation préalable si tous ses membres y consentent et sont présents ou dûment représentés.

### **15.2.5 Tenue du Conseil d'Administration**

Les réunions du Conseil d'Administration se tiennent en anglais.

Les décisions du Conseil d'Administration peuvent, dans les limites fixées par la loi, être adoptées en dehors d'une réunion par résolution écrite, à condition qu'un document contenant ces résolutions soit signé par tous les Administrateurs. La date d'adoption de ces résolutions est la dernière date à laquelle le document est signé par un Administrateur. Une résolution écrite signée par tous les membres du Conseil d'Administration aura la même valeur qu'une résolution adoptée lors d'une réunion du Conseil d'Administration dûment convoquée et tenue.

### **15.2.6 Quorum et majorité – Procès-verbaux**

Le quorum est fixé en tout temps à 50% des Administrateurs ayant le droit de vote.

Toutes les décisions du Conseil d'Administration sont prises par un vote affirmatif de la majorité des membres présents ou représentés quand le quorum est atteint.

Un des Administrateurs nommés sur proposition GOLDMAN SACHS peut représenter et exercer les droits de vote de l'ensemble des Administrateurs nommés sur proposition GOLDMAN SACHS.

En cas d'absence du président du Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration élit

parmi ses membres présents un président de séance.

Les décisions du Conseil d'Administration sont constatées par écrit dans des procès-verbaux rédigés en français et signés par le président du Conseil d'Administration ou le président de séance et par un membre du Conseil d'Administration présent. Les copies ou extraits des procès-verbaux sont valablement certifiés par le gérant.

### 15.2.7 Pouvoirs

Le Conseil d'Administration statue à la majorité des membres présents ou représentés sur les sujets suivants :

1. la nomination ou la révocation du gérant de la Société;
2. la création ou prise en charge de responsabilités et d'obligations (i) au nom et pour le compte de la Société, si ces obligations ne font pas partie du *business plan* ; ou (ii) assumées au nom d'une société affiliée contrôlée par la Société et des administrateurs, dirigeants, partenaires ou employés de la Société ou de cette société affiliée contrôlée ;
3. l'acquisition, la vente, le transfert, le financement, le nantissement, l'hypothèque, l'aliénation (directe ou indirecte) ou la création de toute autre charge sur tout ou partie de l'Immeuble (ou de tout intérêt dans l'Immeuble), à l'exception des ventes d'unités individuelles approuvées dans le cadre du *business plan* concerné ;
4. la conclusion, la modification et/ou la résiliation ou l'abandon de tout contrat de location ou permis d'occupation (qui ne relève pas du *business plan*) ;
5. la conclusion d'emprunt au nom de la Société et/ou la conclusion d'un financement, d'un escompte de factures ou d'autres accords, y compris les sûretés et/ou garanties connexes par la Société ;
6. l'approbation ou la conclusion de régimes d'assurances au nom de la Société ;
7. le règlement de tout litige en matière d'assurance d'un montant supérieur à EUR 100.000, y compris toute renonciation à des droits au titre de polices d'assurance souscrites au nom et pour le compte de la Société ;
8. la conclusion, la modification et la résiliation de contrats de travail et de contrats similaires (y compris les prêts et les engagements de retraite) au nom et pour le compte de la Société ;
9. l'exercice d'une option fiscale en vertu des lois fiscales applicables ; le dépôt de déclarations fiscales ou de rapports fiscaux au nom de la Société ; l'envoi de toute communication ou correspondance à toute autorité fiscale ; ou la réalisation ou la révocation de tout choix fiscal par ou au nom de la Société ou de toute société affiliée contrôlée par la Société ;
10. la nomination de conseillers fiscaux et/ou juridiques ;
11. la nomination de comptables et/ou d'auditeurs pour la Société ; la prise de toute décision en matière de politique comptable pour la Société ou toute société affiliée contrôlée par la Société ; ou l'approbation de tout état financier préparé par les auditeurs pour la Société ou toute société affiliée contrôlée par la Société, sauf dans chaque cas où cela est expressément autorisé par les présentes ou par tout autre acte extra statutaire ;
12. la poursuite ou la conclusion par la Société de transactions ou d'autres opérations dans des conditions qui ne seraient pas de pleine concurrence ou qui entraîneraient un conflit d'intérêts pour la Société, le gérant, tout mandant de la Société, ou toute société affiliée contrôlée de l'une des personnes susmentionnées ;
13. la conclusion de toute transaction nécessitant l'approbation d'un ou de plusieurs prêteurs dans le cadre de conventions de crédit auxquelles la Société est partie ;
14. la conclusion ou la prolongation de tout accord, contrat, bail, engagement ou arrangement de la part de la Société ou de toute société affiliée contrôlée par la Société impliquant le paiement ou la fourniture d'une contrepartie par la Société ou à la Société, ou d'une société affiliée à la Société ou la contraction d'une dette, à l'exception des accords, contrats, baux, engagements ou arrangements :
  - i. ayant une contrepartie annuelle individuelle maximale de EUR 200.000 et une

- durée maximale de 3 ans / ou dont la superficie ne dépasse pas 300 mètres carrés;
- ii. conclus dans le cadre de baux de locataires résidentiels individuels ; ou
  - iii. expressément autorisés par les présentes ou par tout acte extra statutaire de la Société.
15. d'engager, de dépenser ou de s'engager à un capital, un fonctionnement ou tout autre coût ou dépense supérieur à EUR 50.000 par rapport au montant prévu dans le *business plan* ;
  16. la signature de tout document au nom ou pour le compte de la Société ou de toute société affiliée contrôlée par la Société, sauf dans la mesure où le gérant est autorisé à le faire en vertu des présentes ou d'un acte extra statutaire ;
  17. retenir les services d'un conseiller juridique pour la Société ou toute société affiliée contrôlée par la Société pour toute question, ou engager une action en justice (y compris menacer ou notifier de toute autre manière à un tiers l'intention d'engager une action en justice) impliquant une réclamation ou une question, ou contester un jugement contre la Société ou toute société affiliée contrôlée par la Société, à l'exception (i) des conseils juridiques relatifs aux réclamations pour défaut ou rupture de contrat (y compris les baux et les contrats de service) ; et (ii) des conseils juridiques pour les services de secrétariat de la Société, et à l'exception de ce qui est expressément autorisé par les présentes ou par tout acte extra statutaire ;
  18. à l'exception de ce qui est permis par un *business plan* approuvé ou de ce qui est expressément autorisé par les présentes ou par tout acte extra statutaire, toute délégation, sous-délégation ou sous-traitance directe ou indirecte par le gérant de ses droits et/ou obligations en vertu des présentes ou de tout acte extra statutaire ;
  19. prendre toute autre mesure concernant l'Immeuble ou le réaménagement de la Société qui n'est pas expressément autorisée par les présentes ou par tout acte extra statutaire ;
  20. toute contribution des associés autre que celles énumérées au point 9 de l'article 16.4 ; et
  21. toute proposition concernant l'approbation des comptes annuels et la distribution des bénéfices (le cas échéant).

## **ARTICLE 16 - DECISIONS COLLECTIVES - NATURE - MAJORITE**

- 16.1** Les décisions collectives des associés prises conformément aux statuts obligent tous les associés, mêmes absents, incapables ou dissidents.
- 16.2** Les décisions collectives des associés sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.
- 16.3** Concernant les décisions ordinaires (c'est-à-dire les décisions qui ne sont pas considérées comme des décisions extraordinaires comme indiqué ci-dessous) :

S'agissant des décisions prises en assemblée générale, cette dernière sera valablement constituée si un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital sont présents ou représentés, sur première convocation.

Si ce quorum n'est pas atteint, l'assemblée peut être convoquée à nouveau. Une nouvelle convocation devra être envoyée cinq (5) jours ouvrables au moins avant la date de cette seconde assemblée. Aucun quorum ne sera requis pour une assemblée générale réunie sur seconde convocation.

Les décisions ordinaires sont valablement adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales des associés présents ou représentés.

- 16.4** Pour les décisions extraordinaires telles que listées ci-dessous :

S'agissant des décisions prises en assemblée générale, cette dernière sera valablement constituée si l'ensemble des associés représentant 100% du capital sont présents ou représentés, sur première convocation.

Si ce quorum n'est pas atteint, l'assemblée peut être convoquée à nouveau. Une nouvelle convocation devra être envoyée cinq (5) jours ouvrables au moins avant la date de cette seconde assemblée. Aucun quorum ne sera requis pour une assemblée générale réunie sur seconde convocation.

Les décisions extraordinaires suivantes sont valablement adoptées à l'unanimité :

1. l'acquisition de tout intérêt dans tout bien immobilier autre que l'Immeuble ou pour des terrains complémentaires et/ou adjacents de l'Immeuble ;
2. toute décision relative au financement de la Société par des tiers qui aurait pour effet de porter le ratio capitaux propres/dette de la Société à plus de 75% de dette ;
3. la conclusion de tout accord qui amènerait IMMOBEL FRANCE ou ses affiliés à fournir une garantie à toute autre personne (y compris la Société) ou à devenir personnellement responsable en vertu de tout acte extra statutaire ;
4. la conclusion par la Société d'un accord, d'un contrat, d'une transaction ou d'un arrangement dans des conditions qui ne seraient pas de pleine concurrence avec l'un des associés ou ses affiliés, autre que (i) tout accord de couverture ou de plafonnement des intérêts entre la Société (et/ou ses affiliés) et GOLDMAN SACHS (et/ou ses affiliés) en relation avec le financement d'un tiers ou (ii) tel qu'expressément envisagé par tout acte extra statutaire ;
5. modification des statuts de la Société, à l'exception de ce qui est expressément prévu dans les présentes ou dans tout acte extra statutaire et à l'exception de changements mineurs qui n'auront pas d'impact négatif important sur IMMOBEL FRANCE ;
6. l'augmentation, l'amortissement et la réduction du capital social ou toute autre opération sur le capital social de la Société autre que celle expressément prévue dans tout acte extra statutaire ;
7. fusion, scission, apport d'actifs, dissolution, liquidation autres que dans le cadre de la stratégie de cession de l'Immeuble ;
8. dissolution anticipée de la Société ;
9. tout appel de fonds supplémentaires qui ne sont pas envisagés dans le business plan, sauf en cas de besoin de financement d'urgence ;
10. l'augmentation des engagements ou des obligations des associés, sauf dans les cas expressément prévus par tout acte extra statutaire ; et
11. la décision d'agrément d'un nouvel associé.

## **ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES**

**17.1** Les décisions collectives des associés s'expriment au choix de l'auteur de la convocation en assemblée générale ou suivant une procédure de consultation écrite. Elles peuvent également valablement résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte sous seing privé.

## **17.2 Assemblée générale**

17.2.1 L'assemblée générale est convoquée par le président du Conseil d'Administration.

17.2.2 Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département, par téléconférence ou par voie électronique.

17.2.3 Les convocations sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique cinq (5) jours ouvrables avant le jour de la tenue de la réunion, sauf accord écrit des associés pour un délai de convocation plus court.

La convocation indique le lieu de la réunion, la date et l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour de l'assemblée. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

17.2.4. Chaque convocation à une assemblée des associés devra contenir les projets de résolutions proposés et devront indiquer qu'une copie de tous les rapports et documents nécessaires ou appropriés pour information et examen préalables par les associés des questions à l'ordre du jour sont à leur disposition au siège social. Ces mêmes documents pourront être transmis aux associés à leur demande par courrier électronique ou par lettre recommandée avec accusé de réception à leurs frais.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la présentation de la gestion du gérant, le rapport d'ensemble sur l'activité de la Société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple ou par courrier électronique, cinq (5) jours ouvrables au moins avant la réunion de l'assemblée.

Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou les copier.

17.2.5 Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un autre associé de son choix.

17.2.6 Chaque part confère le droit d'exprimer une (1) voix à l'assemblée générale.

17.2.7 A chaque assemblée, est tenue une feuille de présence qui indique les associés présents et représentés, en précisant le nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents tant en leur nom qu'au nom des associés dont ils sont mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

17.2.8 Le bureau de l'assemblée est constitué d'un président et d'un secrétaire associé ou non. Les fonctions de secrétaire peuvent être tenues par le président de séance.

L'assemblée est présidée par le président du Conseil d'Administration. Dans l'hypothèse où le président du Conseil d'Administration serait dans l'impossibilité ou ne voudrait pas s'acquitter de cette obligation à l'égard d'une assemblée des associés, un associé nommé par les associés participant à l'assemblée (dans les conditions de majorité fixées pour les décisions ordinaires) agira en tant que président de séance.

17.2.9 Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, l'identité des associés présents et représentés, du président de séance et le cas échéant du secrétaire, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat du vote.

Le procès-verbal est signé par le président de séance et un associé présent.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le gérant, ou par le secrétaire de l'assemblée.

Les procès-verbaux seront retranscrits sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé. Ces procès-verbaux pourront être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité et paraphées.

### **17.3 Consultation écrite**

En cas de consultation écrite, l'auteur de la convocation notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "adoptée" ou "rejetée", étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

La lettre sera accompagnée des documents nécessaires à l'information des associés.

Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la Société dans les quinze (15) jours à compter de la date d'envoi de la consultation.

Une décision sera adoptée si les associés ayant approuvé la résolution correspondante possèdent la majorité prévue, selon le cas, pour les décisions ordinaires ou extraordinaires. Les associés n'ayant pas répondu dans le délai seront réputés s'être abstenus.

En cas de consultation écrite, le gérant établira un procès-verbal constatant la réalisation de la consultation écrite et auquel sera annexée la réponse de chaque associé. Le procès-verbal est signé par le gérant.

Ces procès-verbaux seront retranscrits conformément au 17.2.9.

### **17.4 Décision unanime constatée dans un acte sous seing privé**

Les associés peuvent toujours d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des décisions d'associés prévu au 17.2.9. La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte.

L'acte lui-même est conservé par la Société de manière à permettre la consultation en même temps que le registre des décisions d'associés.

## **ARTICLE 18 - EXERCICE SOCIAL**

**18.1** L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit 31 décembre de chaque année.

- 18.2** Exceptionnellement, le premier exercice social débute à la date d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se termine le 31 décembre 2022.

## **ARTICLE 19 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS**

Les écritures de la Société seront tenues conformément aux lois et usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le gérant dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il dresse également les comptes annuels : bilan, compte de résultat et annexe.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux associés dans le rapport écrit établi par le gérant sur l'activité pendant cet exercice.

L'approbation des comptes annuels doit intervenir dans les six mois de clôture de l'exercice.

## **ARTICLE 20 - RESULTATS - AFFECTATION DU BENEFICE ET DES PERTES**

- 20.1** Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

- 20.2** S'il résulte des comptes de l'exercice, approuvés par décision collective des associés, l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés par décision collective peuvent, sur proposition du gérant, décider, soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'affecter à un ou plusieurs comptes de réserves dont elle détermine l'emploi et la destination soit de l'affecter aux associés au crédit du compte-courant des associés. La répartition est faite entre les associés conformément à l'article 12.1, étant rappelé que le paiement de toute somme due par la Société au titre du compte-courant des associés ne pourra, en tout état de cause, intervenir qu'à hauteur et dans la stricte limite des sommes dont la Société aura la libre disposition à l'achèvement de l'opération de construction et ce conformément aux dispositions impératives du Code de la construction et de l'habitation.

- 20.3** Les pertes de l'exercice sont, après approbation des comptes, sur décision collective des associés, portées en report à nouveau ou affectées par voie d'inscription au débit du compte-courant des associés. Dans ce dernier cas l'affectation est faite entre les associés conformément à l'article 12.1.

## **ARTICLE 21 - LIQUIDATION**

- 21.1** La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. Sa personnalité morale subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.

A compter de la dissolution, la raison sociale est suivie de la mention "société en liquidation" puis de l'indication du nom du ou des liquidateurs.

- 21.2** La Société est liquidée par le gérant lors de la survenance de la dissolution, à moins que celle-ci ne soit décidée par voie de justice, auquel cas le liquidateur est désigné par voie de justice.

Le cas échéant, par décision ordinaire, les associés pourvoient au remplacement du liquidateur qui - pour une cause quelconque - n'est plus en mesure d'exercer son mandat. Ce liquidateur est choisi parmi les associés ou en dehors d'eux. A défaut de s'entendre sur le choix du liquidateur, celui-ci est désigné par le Président du Tribunal Judiciaire sur requête de la partie la plus diligente.

Le ou les liquidateurs exercent leur mandat pendant le temps nécessaire à l'accomplissement de leur mission, sans limitation de durée.

La liquidation s'effectue conformément aux dispositions des articles 1844-8 et suivants du Code civil.

**21.3** Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales, est employé à rembourser les comptes courants des associés s'il en existe, ainsi que le montant de leurs droits dans le capital social.

Le solde, s'il en existe un, constituant le boni de liquidation, est réparti entre les associés dans la proportion de leur participation dans le capital social.

Si les résultats de la liquidation accusent des pertes, celles-ci seront supportées par les associés dans les proportions prévues à l'article 12.1. La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission.

## **ARTICLE 22 - CONTESTATIONS**

En cas de litige, controverse, procédure ou réclamation résultant des, ou relatif aux présents Statuts (notamment, sans que cela soit limitatif, ceux relatifs à l'existence, la validité, l'application, la résiliation et l'interprétation des présents Statuts et toute obligation non contractuelle résultant des, ou relatif aux présents Statuts (un « **Différend** »), les associés engageront des négociations de bonne foi pour tenter de résoudre le Différend.

Si le Différend ne peut être réglé à l'amiable entre les associés dans les trente (30) jours suivant le début des négociations, ledit Différend sera définitivement réglé en application du Règlement d'Arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale (le « **Règlement d'Arbitrage CCI** ») par trois (3) arbitres nommés conformément audit Règlement d'Arbitrage CCI. L'arbitrage sera définitif et liera les associés et la Société.

Le siège de l'arbitrage sera fixé à Paris (France).

Toutes les procédures d'arbitrage se dérouleront en anglais, étant précisé que tout document rédigé en français pourra être produit sans traduction dans le cadre de l'arbitrage.

La sentence arbitrale sera rédigée en anglais.

\*\*\*