

106 ARAGO
Société par actions simplifiée au capital de 1 030 €
Siège social : 27 Rue Cardinet, 75017 Paris

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

- La société **Atlas Développement**, au capital de 1.000€, dont le siège social est sis 27 Rue Cardinet, 75017, Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 929260644, représentée par son président la société DALIAN, elle même représentée par Eric Levy, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,
 - La société **NOVAT**, au capital de 50.000€, dont le siège social est sis 2 Avenue Paul Doumer, 75116, Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 882255102, représentée par son président Antoine de la Béraudière, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,
 - La société **MESH Investment Management**, au capital de 1.000€, dont le siège social est sis 12 ter Rue Jean Mermoz, 78100, Saint-Germain-en-Laye, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 982546764, représentée par son président Stephen Cowen, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,
 - La société **VGR HOLDING** au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 41, chemin de la Maladière, 07300, Saint-Jean-de-Muzols, immatriculée au RCS d'Aubenas sous le numéro 883458929, représentée par son Gérant, Victor Granger, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,
 - **Charlotte Legrand** épouse **Miny**, née le 9 Novembre 1986 à Boulogne-Billancourt, de nationalité française, mariée, résidant au 1 rue Maryse Hilsz, 92300, Levallois-Perret,
- ont décidé de constituer une société par actions simplifiée dénommée **106 ARAGO** et ont adopté les statuts établis ci-après.

ARTICLE 1 - FORME

La société (la "**Société**") est une société par actions simplifiée (SAS) régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts (les "**Statuts**"). Elle ne peut pas faire d'offre au public de titres financiers ni demander à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions.

La Société fonctionne indifféremment avec un ou plusieurs associés.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

La dénomination sociale est : 106 ARAGO.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots "société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 3 - OBJET

La Société a pour objet, en France :

- (a) L'activité de marchand de biens, et notamment (mais pas exclusivement) l'acquisition de plusieurs lots situés au 106 Rue François Arago à Montreuil 93100,
- (b) et, généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, industrielles, commerciales ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires ou connexes, ou pouvant être utiles à cet objet ou de nature à en faciliter la réalisation.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

27 Rue Cardinet, 75017 Paris.

Il est situé au domicile de Eric Levy, Président de la société DALIAN, elle-même présidente de la Société.

Il peut être transféré en tout autre lieu en France par décision du Président, le Président étant habilité dans ce cas à modifier les Statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - CAPITAL

Le capital social est fixé à 1030 (mille trente) euros.

Les actions de la Société (les « Actions »), de un euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées, sont réparties en deux catégories :

- 515 actions ordinaires (les “Actions Ordinaires”);
- 515 actions de préférence (les “Actions de Préférence”)

Dans les présents statuts, la « Communauté des Associés » désignent les titulaires d’Actions Ordinaires et les « Actionnaires de Préférence » désignent les titulaires d’Actions de Préférence.

ARTICLE 7 - FORMATION DU CAPITAL

Atlas Developpement, a fait les apports suivants à la Société :

Une somme en numéraire de 515€ (cinq cent quinze euros), correspondant à 515 (cinq cent quinze) actions ordinaires de 1€ (un euro) de nominal chacune, souscrites en totalité, intégralement libérées et de même catégorie, appartenant toutes à la SAS Atlas Developpement.

Ces actions sont numérotées de 1 à 515.

NOVAT, a fait les apports suivants à la Société :

Une somme en numéraire de 250€ (deux cent cinquante euros), correspondant à 250 (deux cent cinquante) actions de préférence de 1€ (un euro) de nominal chacune, souscrites en totalité, intégralement libérées et de même catégorie, appartenant toutes à la société NOVAT.

Ces actions sont numérotées de 1 à 250.

MESH Investment Management, a fait les apports suivants à la Société :

Une somme en numéraire de 100€ (cent euros), correspondant à 100 (cent) actions de préférence de 1€ (un euro) de nominal chacune, souscrites en totalité, intégralement libérées et de même catégorie, appartenant toutes à MESH Investment Management.

Ces actions sont numérotées de 251 à 350.

VGR HOLDING, a fait les apports suivants à la Société :

Une somme en numéraire de 100€ (cent euros), correspondant à 100 (cent) actions de préférence de 1€ (un euro) de nominal chacune, souscrites en totalité, intégralement libérées et de même catégorie, appartenant toutes à VGR HOLDING.

Ces actions sont numérotées de 351 à 450.

Charlotte Legrand épouse Miny a fait les apports suivants à la société :

Une somme en numéraire de 65€ (soixante-cinq euros), correspondant à 65 (soixante-cinq) actions de préférence de 1€ (un euro) de nominal chacune, souscrites en totalité, intégralement libérées et de même catégorie, appartenant toutes à Charlotte Legrand épouse Miny.

Ces actions sont numérotées de 451 à 515.

ARTICLE 8 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti dans les conditions prévues par la loi par une décision collective des associés prises dans les conditions de l'Article 14 .

Les associés peuvent déléguer au Président ou à l'un des Directeurs Généraux les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des Statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé aux propriétaires des actions existantes au prorata de leur participation dans le capital de la Société dans les conditions légales. Toutefois, les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription. De plus, les associés peuvent supprimer le droit préférentiel de souscription, en tout ou partie, par une décision collective des associés dans les conditions légales.

ARTICLE 9 - FORME DES ACTIONS

Les Actions sont nominatives. La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du titulaire sur les comptes d'associés et sur un registre coté et paraphé, dénommé "registre des mouvements de titres", tenus chronologiquement à cet effet par la Société.

Il peut être émis tout type de valeurs mobilières dans les conditions légales.

ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES ACTIONS

Le transfert de propriété des Actions résulte de l'inscription des actions au compte du cessionnaire. L'inscription au compte du cessionnaire est faite à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la société émettrice. La transmission des Actions s'opère par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement signé par le cédant. Ce mouvement est inscrit chronologiquement sur le registre des mouvements de titres. La Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

11.1 DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS ORDINAIRES

Sans préjudice des droits attachés aux Actions de Préférence, chaque Action Ordinaire donne droit, outre le droit de vote attribué par la loi, à une quotité proportionnelle au nombre et à la valeur nominale des Actions Ordinaires existantes de l'actif social, des bénéfices et du boni de liquidation.

11.2 DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS DE PRÉFÉRENCE

Les Actions de Préférence bénéficient d'un droit au dividende prioritaire.

Chaque Action donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Elle donne en outre droit au vote et à la représentation lors des décisions collectives, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication des documents sociaux expressément prévus par la loi et par les Statuts.

Les associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent l'action quel qu'en soit le titulaire. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux Statuts de la Société et aux décisions des associés.

ARTICLE 12 - DIRECTION DE LA SOCIETE

12.1 LE PRESIDENT

12.1.1 Nomination

La Société est dirigée, représentée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non de la Société, qui peut être assisté d'un ou plusieurs Directeurs Généraux.

Le Président est nommé par la collectivité des associés qui fixe la durée de son mandat.

Le Président, personne morale, est représenté par son représentant légal ou toute autre personne physique spécialement habilitée à le représenter. Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourgent 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.

Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de pourvoir rapidement à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

12.1.2 Rémunération

Le Président peut recevoir, pour l'exercice de ses fonctions, une rémunération qui est fixée et peut être modifiée par la collectivité des associés.

12.1.3 Fin de ses fonctions

Les fonctions du Président prennent fin au terme de son mandat, par sa démission, son interdiction de gérer, son incapacité ou sa révocation, son décès s'il est une personne physique, ou sa dissolution s'il est une personne morale.

Le Président devra notifier sa démission, ou le changement de son représentant, le cas échéant, à chaque associé et devra respecter un préavis de deux (2) mois, lequel pourra être réduit par la

collectivité des associés.

Le Président est révocable, à tout moment avec un préavis de deux (2) mois, par la collectivité des associés, sans que cette révocation n'ait à être motivée (*ad nutum*).

12.1.4 Pouvoirs du Président

Dans les rapports avec les tiers, le Président représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de son objet social. A l'égard de la Société et des associés, les pouvoirs du Président peuvent être soumis à d'autres limitations de pouvoirs, statutaires ou non, ces limitations n'étant pas opposables aux 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, la seule publication des Statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix, avec ou sans faculté de subdéléguer, certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

Les associés peuvent être consultés par le Président sur tout sujet. Dans les domaines qui requièrent une décision collective des associés conformément aux Articles 14.1 et 14.2 des Statuts, le Président doit obligatoirement consulter préalablement la collectivité des associés.

12.2 DIRECTEURS GÉNÉRAUX

12.2.1 Nomination

La collectivité des associés peut nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux et un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, personnes physiques ou morales, associés ou non de la Société. La durée de leur mandat est fixée par le Président.

Les Directeurs Généraux et les Directeurs Généraux Délégués sont soumis aux mêmes règles en matière de responsabilité que le Président.

12.2.2 Rémunération

Les Directeurs Généraux et les Directeurs Généraux Délégués peuvent recevoir pour l'exercice de leurs fonctions une rémunération dont le montant est fixé par la collectivité des associés.

12.2.3 Fin des fonctions

Les fonctions des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués prennent fin dans les mêmes conditions que celles du Président, étant précisé que la fin des fonctions du Président n'entraîne pas par elle-même la fin des fonctions des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués.

En outre, le Président peut décider, à tout moment et sans préavis, de révoquer un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué, sans que cette révocation n'ait à être motivée.

12.2.4 Pouvoirs des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués

Les Directeurs Généraux et les Directeurs Généraux Délégués ont pour mission d'assister le Président dans l'exercice de sa mission.

Ils disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Président, notamment de représentation

de la Société. A l'égard de la Société, les Directeurs Généraux et les Directeurs Généraux Délégués sont soumis aux mêmes limitations de pouvoirs, statutaires ou non, que le Président, ces limitations n'étant pas opposables aux tiers. Le Président peut en outre imposer d'autres restrictions aux pouvoirs d'un Directeur Général ou d'un Directeur Général Délégué.

Les Directeurs Généraux et les Directeurs Généraux Délégués peuvent déléguer à toute personne de leur choix, avec ou sans faculté de subdéléguer, certains de leurs pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

ARTICLE 13 - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

En application des dispositions de l'article L.227-10 du Code de commerce, toutes conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, doit être portée à la connaissance du Commissaire aux comptes, ou du Président s'il n'en a pas été désigné.

Le Commissaire aux comptes, ou le Président s'il n'en a pas été désigné, établit un rapport sur les conventions réglementées mentionnées au paragraphe précédent et conclues au cours de l'exercice écoulé. La collectivité des associés statue chaque année sur ce rapport lors de sa consultation annuelle sur les comptes sociaux de l'exercice écoulé.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets à charge pour la personne intéressée d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

ARTICLE 14 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

14.1 DOMAINE RÉSERVÉ AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions suivantes doivent être prises par la collectivité des associés :

- (a) toute acquisition ou cession d'actif autre que le bien immobilier sis 106 Rue François Arago, 93100, Montreuil,
- (b) tout emprunt autre que (i) le financement lié à l'acquisition du bien immobilier sis 106 Rue François Arago - 93100, Montreuil ou/et (ii) le financement lié aux travaux de réhabilitation, rénovation et amélioration du bien sis 106 Rue François Arago - 93100, Montreuil
- (c) augmentation, réduction, ou amortissement du capital social,
- (d) émission de toutes autres valeurs mobilières,
- (e) fusion, scission, apport partiel d'actif soumis au régime des scissions, continuation de la Société malgré la perte de plus de la moitié de son capital social,
- (f) nomination ou révocation des Commissaires aux comptes,
- (g) approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
- (h) approbation des conventions réglementées,
- (i) nomination, renouvellement et révocation du Président et des Directeurs Généraux et fixation de la durée de leurs fonctions et du montant, le cas échéant, de leur rémunération,
- (j) modification des Statuts, sauf disposition contraire des Statuts,

- (k) transformation de la Société en société d'une autre forme,
- (l) agrément de tout nouvel associé,
- (m) dissolution ou prorogation de la Société,
- (n) nomination d'un liquidateur et liquidation.

Toutes les autres décisions sont de la compétence du Président et des Directeurs Généraux, sous réserve de ce qui est prévu par la loi ou dans les Statuts.

Lorsque toutes les actions de la Société se trouvent réunies dans les mains d'un seul associé, celui-ci, exerce les pouvoirs dévolus par la loi et par les Statuts à la collectivité des associés.

14.2 QUORUM – MAJORITÉ

Sauf disposition contraire des Statuts, les décisions collectives des associés (tant ordinaires que extraordinaires) doivent être adoptées par une majorité de plus des trois quarts des Actions ayant droit de vote détenus par les associés (étant précisé que pour que la décision soit prise valablement, les Associés doivent représenter plus des trois quarts des Actions ayant le droit de vote).

Par exception, conformément à l'article L.227-19 du Code de commerce, les décisions d'adoption ou de modification des clauses statutaires relatives à :

- (a) l'inaliénabilité temporaire des actions,
- (b) l'exclusion d'un associé et/ou la suspension des droits non pécuniaires de cet associé,
- (c) l'exclusion d'un associé dont le contrôle est modifié et/ou la suspension des droits non pécuniaires de cet associé,
- (d) la liquidation de la société,

devront être prises à l'unanimité des associés.

Par ailleurs, devra également être prise à l'unanimité, toute décision conduisant à une augmentation des engagements des associés, telle que notamment la décision de transformation de la Société en société en nom collectif.

14.3 MODALITÉS DE CONSULTATION DES ASSOCIÉS

14.3.1 Auteur de la consultation

Les décisions collectives des associés sont prises aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige à l'initiative du Président ou de tout associé. Le Commissaire aux comptes titulaire, s'il en a été désigné un, pourra également consulter la collectivité des associés mais seulement après avoir vainement demandé au Président d'organiser une consultation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans le cas où les associés sont appelés à prendre une décision à l'initiative d'une personne autre que le Président, le Président est tenu de faire tout le nécessaire, dans les meilleurs délais, pour préparer les rapports et demander, le cas échéant, la désignation des Commissaires spéciaux requis par la loi en vue de la prise de cette décision.

Au choix de l'initiateur de la consultation, les décisions des associés sont prises en assemblée, réunie au besoin par visioconférence ou conférence téléphonique, par consultation écrite ou par un acte sous

seing privé signé par tous les associés.

En cas d'assemblée, la réunion peut avoir lieu en tout lieu, en France ou à l'étranger, tel que précisé par l'initiateur de la consultation.

14.3.2 Consultation en assemblée

Les associés, le Commissaire aux comptes titulaire, s'il en a été désigné un, et le Président, s'il n'est pas l'auteur de la convocation, sont convoqués en assemblée par tous moyens écrits (courrier, lettre remise en mains propres, fax ou courrier électronique) cinq (5) jours calendaires au moins avant la date de la réunion.

Lorsque tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée se réunit valablement sans délai. Dans ce cas, le Commissaire aux comptes, s'il en a été désigné un, doit être présent ou avoir formulé des observations par écrit ou, le cas échéant, avoir indiqué qu'il a été dûment informé de ladite consultation des associés mais qu'il n'est pas en mesure d'y participer et qu'il n'a pas d'observations.

La convocation communique aux intéressés le jour, l'heure, le lieu ou les modalités d'accès en cas d'assemblée réunie par téléphone ou vidéoconférence, et l'ordre du jour de l'assemblée.

L'assemblée est présidée par le Président. A défaut, l'assemblée élit son Président de séance.

14.3.3 Consultation écrite

En cas de consultation écrite, l'auteur de la consultation communique par tous moyens écrits (courrier, lettre remise en mains propres, fax ou courrier électronique) à tous les associés et au Commissaire aux comptes titulaire, s'il en a été désigné un, avec copie au Président s'il n'est pas l'auteur, l'ordre du jour de la consultation et le texte des résolutions proposées.

Les associés disposent d'un délai de dix (10) jours ouvrables à compter de la communication de l'ordre du jour pour émettre leur vote et l'adresser par tous moyens écrits avec accusé de réception au Président.

Le Président fixe la date de la consultation à la date à laquelle il a reçu l'ensemble des votes correspondants, [permettant d'établir que la majorité requise a été atteinte] ou, à défaut de réception de l'ensemble des votes requis dans ce délai à la date d'expiration de ce délai.

14.3.4 Consultation par acte sous seing privé

L'auteur de la consultation peut également consulter les associés par acte sous seing privé. Dans ce cas, la décision de la collectivité des associés émane de la signature par tous les associés d'un procès-verbal, aucune autre formalité ne sera requise.

14.4 VOTE

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et, sous réserve de l'existence éventuelle d'actions de préférence, dispose d'un nombre de voix égal à celui des actions qu'il possède.

Un associé peut se faire représenter, pour la prise des décisions collectives, par toute personne de son choix, associée ou non, laquelle doit justifier de son mandat en le communiquant au Président.

Les associés délibèrent sur l'ordre du jour fixé par l'auteur de la convocation. Ils peuvent proposer des amendements aux résolutions soumises à leur approbation et, à tout moment, proposer la révocation du Président ou d'un Directeur Général et ce quel que soit le mode de consultation retenu.

Tous moyens de communication écrits peuvent être utilisés (courrier, lettre remise en mains propres, fax ou courrier électronique) pour l'expression du vote, sauf pour les décisions prises par acte sous

seing privé pour lesquelles tous les associés doivent signer l'acte.

Le Commissaire aux comptes, s'il en a été désigné un, peut communiquer aux associés ses observations sur les questions figurant à l'ordre du jour ou sur toute question de sa compétence, cette communication s'effectuant par tous moyens écrits en cas d'une consultation écrite ou d'une décision prise par acte sous seing privé.

Le vote transmis par chacun des associés est définitif. Tout associé qui s'abstient d'émettre un vote sur une résolution ou ne transmet pas son vote dans le délai indiqué ci-dessus en cas de consultation écrite est réputé avoir émis un vote négatif sur la résolution proposée.

14.5 CONSTATATION DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives d'associés sont constatées par un procès-verbal établi et signé par le Président, sauf toutefois si le Président ne préside pas la séance ou n'est pas l'auteur de la consultation auxquels cas le procès-verbal sera établi et signé soit par le Président de séance, soit par l'auteur de la consultation.

En cas de consultation organisée autrement qu'en assemblée, le Président doit informer chacun des associés du résultat de cette consultation, par fax ou correspondance, au plus tard dans les trente (30) jours de la date de la décision collective.

Ces procès-verbaux doivent comporter les mentions suivantes :

- (a) le mode de consultation,
- (b) le nombre total d'actions des associés ayant participé au vote ou à la réunion ou ayant été représentés,
- (c) la liste des documents et rapports mis à la disposition des associés,
- (d) le texte des résolutions proposées au vote des associés,
- (e) le résultat des votes,
- (f) la date et le lieu de l'assemblée,
- (g) le nom et la qualité du Président de l'assemblée,
- (h) la présence ou l'absence du Commissaire aux comptes, le cas échéant.

Aux procès-verbaux doivent être annexés les pouvoirs des associés dans le cas où ils ne sont pas représentés par leur représentant légal.

Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial tenu au siège social. Le texte des résolutions présentées aux votes des associés, les documents et rapports présentés aux associés préalablement à leur vote, les pouvoirs ou procurations délivrés par les associés ainsi, le cas échéant, que les votes exprimés par écrit ou qu'une copie sur support papier des votes exprimés électroniquement sont conservés avec ledit registre.

ARTICLE 15 - INFORMATION DES ASSOCIÉS

Lors de toute consultation des associés, chacun d'eux a le droit d'obtenir, à sa demande, le texte des résolutions soumises à son approbation, ainsi que les documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur le texte desdites résolutions.

Pour toutes les décisions collectives des associés où les dispositions légales imposent que le Président, le(s) Commissaire(s) aux comptes, s'il en a été désigné un, ou un autre Commissaire nommé spécialement à cet effet établissent un ou plusieurs rapports, le Président devra mettre à la disposition des associés au siège social de la Société, au plus tard le jour de l'envoi de la convocation en cas de consultation en assemblée ou de la communication de l'ordre du jour en cas de consultation écrite, les projets de résolutions et le ou les rapports correspondants.

En outre, les associés peuvent à tout moment durant les heures d'ouverture, sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne marche de la Société, procéder à la consultation au siège social de la Société:

- (a) des comptes annuels de la Société des trois (3) derniers exercices, et
- (b) des rapports du Président et du Commissaire aux comptes, s'il en a été désigné un, des trois (3) derniers exercices.

ARTICLE 16 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, le contrôle de la Société est effectué par un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires, nommés par la collectivité des associés et exerçant leur mission conformément à la loi.

Lorsque la désignation d'un Commissaire aux comptes demeure facultative, la collectivité des associés peut décider de procéder à une telle désignation, si elle le juge opportun.

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

ARTICLE 17 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et prendra fin le 31 décembre 2025.

ARTICLE 18 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le Président, ou un Directeur Général désigné par le Président à cet effet, dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Le Président, ou un Directeur Général désigné par le Président à cet effet, dresse également le bilan, le compte de résultat ainsi que leurs annexes en conformité avec la loi applicable.

Le Président, ou un Directeur Général désigné par le Président à cet effet, établit le rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Si la Société ne comporte qu'un seul associé, les documents susvisés sont obligatoirement établis par le Président.

Les associés doivent statuer collectivement au moins une fois par an, dans les six (6) mois qui suivent

la clôture de l'exercice social, sur l'approbation des comptes de cet exercice.

ARTICLE 19 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES - DIVIDENDES

19.1 PRÉAMBULE

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, la Collectivité des Associés décide d'inscrire celui-ci en tout ou partie à un ou plusieurs postes de réserves, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

La collectivité des associés peut également décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

A toutes fins utiles, aucune distribution de dividende ne pourra être réalisée en cas d'actif net négatif ou avant le remboursement de l'ensemble des comptes courants et ce sauf décision expresse et unanime de l'ensemble des Associés.

Les associés s'engagent irrévocablement et définitivement, pendant toute la durée de la participation de la société NOVAT, de la société MESH Investment Management, de la société VGR HOLDING et de Charlotte Legrand épouse Miny au capital de la Société (et au plus tard jusqu'à une période de quinze (15) années suivant la date des présentes), à voter, lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle devant se tenir à compter de l'exercice clos de la Société le 31 décembre 2025 le principe d'une distribution d'un poste de bénéfice distribuable (au sens de l'article L.232-11 du Code de commerce à commerce) égal au résultat net tel qu'il ressort des comptes sociaux de la Société préparés en normes comptables françaises à la clôture de l'exercice social et approuvés par l'Assemblée Générale Annuelle de la Société, diminué des sommes à porter en réserve en application de la loi.

Dans ce contexte, chacun des associés s'engage à voter favorablement lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle concernée ou, le cas échéant, lors de toute autre assemblée générale toute résolution relative à une distribution de dividende (ou de voter un acompte sur dividende) permettant d'atteindre le montant minimum par action visé ci-dessous et dès lors, procéder à l'affectation du bénéfice distribuable en ce sens.

Les engagements visés ci-dessus constituent une condition essentielle et déterminante de la société NOVAT, de la société MESH Investment Management, de la société VGR HOLDING et de Charlotte Legrand épouse Miny au capital de la Société sans laquelle il n'aurait pas investi (ni en capital ni en compte courant).

Dans une telle hypothèse, les associés s'engagent à voter en faveur de toute résolution permettant la mise en œuvre des stipulations visées ci-dessus.

19.2 DIVIDENDES PRIORITAIRES DES ACTIONS DE PRÉFÉRENCE

Les Actions de Préférence bénéficient d'un dividende prioritaire total égal à la somme de cent cinquante (150) euros par détention d'Action de Préférence. Au titre d'un exercice donné, le dividende prioritaire est dû sous condition expresse que la somme des bénéfices distribuables de la Société calculé depuis l'exercice durant lequel les Actions de Préférence ont été émises (inclus) soit supérieure à zéro. Si, au titre d'un exercice, cette condition n'est pas satisfaite, les Actions de Préférence n'ont pas droit au dividende prioritaire.

En d'autres termes, au titre d'un même exercice, le paiement de dividende prioritaire aux titulaires d'Actions de Préférence est obligatoire uniquement en cas d'existence d'un bénéfice distribuable.

Si, au titre d'un exercice, le dividende prioritaire n'est pas versé en totalité aux titulaires d'Actions de Préférence, la somme restant à verser aux titulaires d'Actions de Préférence sur ce dividende prioritaire sera prélevée, sans qu'il soit appliqué d'intérêt, par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice suivant et éventuellement de chacun des exercices ultérieurs tant que les résultats de la Société seront insuffisants pour atteindre la somme de 150 euros par Action de Préférence et ce afin que les porteurs d'actions de préférence obtiennent a minima et en priorité au moins 15% de l'ensemble des résultats comptables de la Société.

Les Actions de Préférence sont traitées pari passu.

Chaque Action de Préférence percevra une portion du dividende prioritaire au prorata de sa valeur nominale. Au titre d'un exercice donné, aucune distribution, de quelque nature qu'elle soit, ne pourra être effectuée au bénéfice des Actionnaires Ordinaires tant que le dividende prioritaire de cet exercice et les dividendes prioritaires des exercices précédents non versés aux Actions de Préférence n'auront pas été intégralement versés aux titulaires des Actions de Préférence.

Cette condition étant satisfaite, les Actions Ordinaires pourront percevoir à leur tour un dividende total égal à 150 euros par Action de Ordinaire.

Si, au titre d'un exercice, le dividende ordinaire n'a pas été versé en totalité aux titulaires d'Actions Ordinaires, la somme restant à verser aux titulaires d'Actions Ordinaires sur ce dividende sera prélevée, sans qu'il soit appliqué d'intérêt, par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice suivant et éventuellement de chacun des exercices ultérieurs tant que les résultats de la Société seront insuffisants pour atteindre la somme de 150 euros par Action Ordinaire.

19.3 AFFECTATION DU SOLDE DES BÉNÉFICES

Sans préjudice des dispositions du paragraphe 19.2, après prélèvement (i) du montant d'au moins 5 % pour constituer le fonds de réserve dans les conditions prescrites par la loi, (ii) des sommes dues aux Actions de Préférence dans les conditions prévues au paragraphe 19.2 et (iii) des sommes dues aux Actions Ordinaires dans les conditions prévues au paragraphe 19.2, le solde, s'il en existe, est réparti entre la Communauté des Associés sans distinction de leur catégorie d'actions.

19.4 CAS D'UNE OPÉRATION DÉFICITAIRE

Dans le cas où l'opération d'achat / revente portée par la Société s'avérait être déficitaire une fois l'ensemble des charges déduites de l'ensemble du prix de vente de la totalité des lots composant l'actif immobilier acheté par la Société, la SAS Atlas Developpement s'engage à reverser tout ou partie des frais perçus pour le montage de l'opération afin de combler le déficit, dans la limite des frais perçus, déduction faite de la TVA.

ARTICLE 20 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président [ou l'un des Directeurs Généraux] est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de provoquer une décision collective des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue et, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum dans les sociétés par actions simplifiée, de réduire le capital d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

ARTICLE 21 - TRANSFORMATION

La Société peut être transformée en société de toute autre forme conformément aux dispositions légales applicables.

ARTICLE 22 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute à l'expiration de la durée fixée par les Statuts ou de façon anticipée par décision collective des associés. La Société est en liquidation dès lors que sa dissolution est prononcée. La collectivité des associés règle les modalités de la liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle fixe les pouvoirs et la rémunération et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

La dissolution met fin aux fonctions du Président et des Directeurs Généraux. Le Commissaire aux comptes, s'il en a été désigné un, conserve son mandat sauf décision contraire des associés. Pendant la procédure de liquidation, la collectivité des associés conserve ses pouvoirs tels qu'elle les exerçait durant la vie de la Société et est compétente pour décider la révocation du liquidateur. La collectivité des associés doit être consultée pour approuver les comptes de clôture de la liquidation, donner le quitus au liquidateur pour sa gestion et décider la clôture de la liquidation.

Le produit net de la liquidation après remboursement aux associés du montant nominal et non amorti de leurs actions est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

ARTICLE 23 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation soit entre la Société et les associés ou les dirigeants, soit entre les associés eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des Statuts seront soumises à la juridiction du Tribunal de Commerce compétent.

ARTICLE 24 - DISPOSITIONS DIVERSES

24.1 NOMINATION DU PREMIER PRÉSIDENT

Conformément aux Statuts, est nommé en qualité de Président de la Société, pour une durée indéterminée :

- La Société DALIAN, enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 890 661 226, représentée par son président Éric Levy, né le 12 novembre 1989 à Paris, marié, résidant au 27 Rue Cardinet, 75017, Paris.

Le Président nommé ci-dessus déclare accepter la mission qui vient de lui être confiée et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité ni aucune interdiction à cette nomination.

24.2 PUBLICITÉ – POUVOIRS

Les formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements sont effectuées à la diligence du Président qui est spécialement mandaté pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social. Il est également conféré tous pouvoirs au Président afin d'accomplir toutes les formalités relatives à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et, plus généralement, d'accomplir toutes les formalités requises par la loi et les règlements.

ARTICLE 25 - FORMATION DE LA SOCIÉTÉ

25.1 JOUSSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE – IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

L'état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts dont la signature emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés. Cet état a été en outre tenu à la disposition des associés dans les délais légaux à l'adresse prévue du siège social.

25.2 SUPPRESSION DES ARTICLES RELATIFS A LA FORMATION DE LA SOCIETE

Il est expressément convenu que seront, purement et simplement, supprimés l'Article 24.2 et l'Article 25 des Statuts à compter de la date de la prochaine mise à jour des statuts, sans qu'il ne soit nécessaire que l'assemblée générale extraordinaire se prononce à cet effet.

Fait à Paris

Le 08 Novembre 2024

Fait en huit (8) exemplaires originaux,

La société Atlas Developpement, représentée par son président Eric Levy,



La société NOVAT, représentée par son président Antoine de la Béraudière,

Antoine de la Beraudiere

La société MESH Investment Management, représentée par son président Stephen Cowen,

Stephen Cowen

La société VGR HOLDING, représentée par son Gérant, Victor Granger,

Victor GRANGER

Charlotte Legrand épouse Miny,

Charlotte Legrand

Annexe aux Statuts

I. APPORTS

La clause relative aux apports figurant dans les statuts de la société est complétée par les stipulations de la présente Annexe.

En cas de contradiction entre les stipulations de ladite clause et celles de la présente Annexe, les stipulations de l'Annexe prévalent.

ARTICLE – APPORTS

Apport en numéraire :

Les fonds correspondants aux apports en numéraire ont été déposés préalablement à ce jour au crédit d'un compte ouvert via d'Olinda SAS ("Qonto"), dûment mandatée à cet effet par chacun des associé(s), au nom de la société en formation, sur le compte ouvert auprès de l'étude Maître Quentin FOUREZ - Notaires au 1 Place Marechal Gallieni, 27500, Pont-Audemer, FRANCE, ainsi que l'atteste l'attestation du dépositaire établi auprès de l'office notarial, mentionnant les sommes versées par les associés.

L'état des souscriptions joint aux présents statuts est certifié sincère et véritable par le représentant légal de la société.

II. ETAT DES ACTES ACCOMPLIS AU NOM DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Dépôt du capital social auprès d'une étude notariale
- Ouverture d'un compte de transit à leurs noms auprès de Olinda SAS (QONTO), établissement de paiement agréé auprès de l'ACPR
- Ouverture d'un compte de paiement au nom de la Société auprès de OLINDA SAS (Qonto), établissement de paiement agréé auprès de l'ACPR