

54 Londres SNC

Société en nom collectif au capital de 1 euro
Siège social : 115 rue Réaumur – 75002 Paris
En cours d'immatriculation au RCS de Paris

STATUTS CONSTITUTIFS

Le 7 août 2025

LES SOUSSIGNEES :

- **54 Londres SAS**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 115, rue Réaumur – 75002 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 990 038 812, représentée par Tishman Speyer France Manager SAS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 33 rue Vivienne – 75002 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 891 688 996, elle-même représentée par Monsieur Philippe Joland, dûment habilité à l'effet des présentes ; et
- **European Office Opportunities SCSp, SICAV-RAIF**, société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement alternatif réservé constituée sous forme de société en commandite spéciale de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 34 avenue de la Liberté – L-1930 Luxembourg (Grand-Duché de Luxembourg), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B298080, représentée par son gestionnaire de fonds **Tishman Speyer Europe S.à r.l.**, une société à responsabilité limitée établie et existant en vertu du droit luxembourgeois dont le siège social est situé au 34-38 avenue de la Liberté – L-1930 Luxembourg (Grand-Duché de Luxembourg), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B130284, elle-même représentée par Madame Joséphine Andonissamy et Monsieur Florian Reiff, dûment habilités à l'effet des présentes,

(ensemble les **Associés**),

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société qu'ils ont convenu de constituer (la **Société**)

Titre 1

FORME - OBJET - DÉNOMINATION SOCIALE - SIÈGE SOCIAL - DURÉE

Article 1.1 **FORME**

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société en nom collectif. Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment les articles L.221-1 à L.221-16 et R.221-1 à R.221-10 du Code de commerce et par les présents statuts (les **Statuts**).

Article 1.2 **OBJET**

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France ou à l'étranger, au moyen de ses fonds propres ou de deniers d'emprunt :

- l'acquisition, la gestion, l'exploitation et la mise en valeur notamment par bail, location ou autrement de tous biens et droits immobiliers (les **Actifs**) ainsi que la réalisation de tous travaux de construction, extension, restructuration, aménagement, amélioration, rénovation, entretien ou de réparation desdits Actifs ;
- la signature des actes d'acquisition, des contrats de gestion des Actifs, des contrats de location et des mandats de recherche de locataires ;
- le financement par tous moyens de l'acquisition et la signature de l'ensemble des documents requis dans le cadre de l'acquisition des Actifs, en ce compris la souscription de tous emprunts et l'octroi de toutes sûretés en garantie du remboursement dudit financement ;
- le financement par tous moyens des travaux portant sur les Actifs, en ce compris la souscription de tous emprunts et l'octroi de toutes sûretés en garantie du remboursement dudit financement ;
- la vente éventuelle d'un Actif en tout ou en partie ;
- en cas de vente de tout ou partie d'un Actif, la gestion par tous moyens du produit financier de cette cession ou de ces cessions ;
- l'acquisition éventuelle de tout actif immobilier supplémentaire ;
- et plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible de contribuer à sa réalisation.

Article 1.3 **DÉNOMINATION SOCIALE**

La dénomination sociale de la Société est : **54 Londres SNC**.

Dans tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, cette dénomination sociale devra figurer, immédiatement précédée ou suivie de la mention « Société en Nom Collectif », de l'énonciation du montant du capital social et du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 1.4 **SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé 115 rue Réaumur – 75002 Paris.

Il peut être transféré dans tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance et, partout ailleurs, par une décision des associés prise dans les conditions prévues à l'**Article 4.1.2** pour la modification des statuts.

Article 1.5 DURÉE

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

Titre 2

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 2.1 APPORTS

Lors de la constitution, il a été fait apport à la Société :

- par **54 Londres SAS** de la somme de neuf euros (9 €), ledit apport correspondant à la souscription de neuf (9) parts sociales de dix centimes d'euro (0,10 €) de valeur nominale chacune, et à une prime d'émission de quatre-vingt-dix centimes d'euro (0,90 €) pour chaque part sociale ; et
- par **European Office Opportunities SCSp, SICAV-RAIF** de la somme d'un euro (1 €), ledit apport correspondant à la souscription d'une (1) part sociale de dix centimes d'euro (0,10 €) de valeur nominale, et à une prime d'émission de quatre-vingt-dix centimes d'euro (0,90 €).

Article 2.2 CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme d'un euro (1 €).

Il est divisé en dix (10) parts sociales ayant chacune une valeur nominale de dix centimes d'euro (0,10 €), numérotées de 1 à 10, souscrites en totalité et réparties de la manière suivante :

54 Londres SAS	9 parts	Numérotées de 1 à 9
European Office Opportunities SCSp, SICAV-RAIF	1 part	Numérotée 10

Article 2.3 AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

2.3.1 Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois, par une décision extraordinaire des associés, prise dans les conditions prévues à l'**Article 4.1.2** pour la modification des statuts, en représentation d'apports en nature ou en numéraire ou par capitalisation de tout ou partie des bénéfices ou des réserves. Les modalités de souscription et de libération des parts nouvelles sont déterminées par la décision des associés statuant sur l'augmentation de capital.

Ces augmentations de capital seront réalisées par création de parts sociales nouvelles. Elles pourront l'être aussi par élévation corrélative du montant nominal des parts existantes en cas de capitalisation de bénéfices ou de réserves.

Il est précisé qu'en cas d'augmentation du capital par apports en numéraire, les associés bénéficieront du droit de participer à ladite augmentation de capital de façon à conserver, après sa réalisation, le même pourcentage de détention du nombre total de parts émises par la société que celui dont ils bénéficiaient avant cette émission. Ce droit de priorité est incessible.

La décision des associés statuant sur l'augmentation de capital détermine ou délègue à la gérance le pouvoir de déterminer les modalités et délais de notification par les associés de leur souhait de participer à l'augmentation de capital.

L'assemblée qui décide une augmentation de capital peut supprimer au profit d'un ou plusieurs tiers nommément désigné(s) le droit de priorité accordé aux associés de participer à ladite augmentation de capital, cette suppression valant agrément du ou des tiers désignés.

Dans le cas où l'un des associés ne souhaiterait pas participer à une telle opération, les autres associés auront un droit de priorité, par rapport à tout tiers, pour souscrire s'ils le souhaitent la part de l'associé défaillant. Les associés souhaitant exercer ce droit de priorité devront notifier à la gérance dans un délai déterminé par l'assemblée ayant statué sur l'augmentation de capital ou, sur délégation de celle-ci, par la gérance, le nombre de parts qu'ils désirent souscrire aux lieu et place de l'associé défaillant.

Si le nombre total de parts demandées par les associés concerne un nombre de parts supérieur au nombre de parts qui devaient être souscrites par l'associé défaillant, le nombre de parts devant être souscrites par chacun de ces associés sera déterminé :

- (i) à titre irréductible, proportionnellement au nombre de parts détenues par chaque associé ayant exercé son droit de priorité ;
- (ii) puis, s'il existe un reliquat, à titre réductible pour chaque associé ayant exercé son droit de priorité, proportionnellement au nombre de parts qu'il a demandé et qui ne lui ont pas été attribuées à titre irréductible par rapport au nombre total de parts non attribuées à titre irréductible ;

le tout dans la limite de la demande de chaque associé ayant exercé son droit de priorité. En cas de rompus, la ou les parts non attribuées le seront de plein droit à l'associé ayant exercé son droit de priorité et qui dispose de la participation la plus élevée au capital de la société.

- 2.3.2** Le capital social peut également être réduit, dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés, en vertu d'une décision extraordinaire des associés prise dans les conditions prévues à l'**Article 4.1.2** pour la modification des statuts, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Article 2.4 REPRÉSENTATION DES PARTS

Une part sociale ne peut en aucun cas être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Article 2.5 DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

- 2.5.1** Chaque part donne droit à une fraction des bénéfices et de l'actif social proportionnelle au nombre de parts existantes.
- 2.5.2** Les droits et obligations attachés aux parts sociales les suivent en quelque mains qu'elles passent. La possession d'une part entraîne de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par les associés.
- 2.5.3** Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés. A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir, pour faire désigner par justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires indivis.
- 2.5.4** Les ayants cause ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander le partage ou la licitation ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés. Il est en effet rappelé que pendant la durée de la Société et après sa dissolution jusqu'à la liquidation, les biens et valeurs sociaux, réserves, fonds de roulement, amortissements divers, report à nouveau, seront toujours la propriété de l'être moral et collectif et ne devront jamais être considérés comme appartenant indivisément aux associés et à leurs héritiers pris individuellement.
- 2.5.5** Les associés ont tous la qualité de commerçant et répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

Les associés entre eux ne sont tenus des dettes sociales que proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.

Toutefois, les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé, à défaut de paiement ou de constitution de garanties par la Société, que huit (8) jours au moins après mise en demeure de celle-ci demeurée sans effet conformément à l'article R. 221-10 du code de commerce.

La gérance est tenue 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 2.6 CESSION DES PARTS SOCIALES

2.6.1 *Constatation des cessions de parts*

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

La cession sera rendue opposable à la Société après avoir été notifiée à la Société dans les conditions prévues par l'article L.221-14 du Code de commerce. Elle ne sera rendue opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et, en outre, après publication des statuts modifiés au Registre du Commerce et des Sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

2.6.2 Agrément

- (a) Toutes les cessions ou transmissions de parts entre associés ainsi qu'à des tiers doivent être soumises à l'agrément des associés dans le cadre d'une décision collective prise à l'unanimité, conformément à l'**Article 4.1.3**.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la Société et à chacun de ses coassociés, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant la dénomination sociale, le siège social et le numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés ou les prénoms, nom, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé et le nombre de parts à céder et demander l'agrément.

Dans les quinze (15) jours de la notification du projet de cession à la Société, la gérance doit convoquer les associés en assemblée, ou les consulter par écrit, à l'effet de statuer sur la demande d'agrément. En cas de consultation écrite, chacun des associés doit, dans les quinze (15) jours de la lettre de consultation, faire connaître à la gérance, par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il accepte la cession projetée.

La décision des associés n'est pas motivée et la gérance notifie dans les huit (8) jours le résultat de la décision des associés au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et si le cédant ne se rétracte pas, les associés peuvent se porter acquéreur des parts du cédant ; en cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession. Si les offres portent au total sur un nombre de parts supérieur aux parts devant être cédées, il sera fait application, mutatis mutandis, des dispositions du dernier paragraphe de l'Article 2.3.1.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la Société peut faire acquérir le solde des parts par un tiers désigné, ou peut, elle-même, procéder au rachat des parts en vue de leur annulation et ce, avec le consentement du cédant.

Le refus d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la société ainsi que le prix, sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si dans un délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'ensemble des offres d'achat formulées par les associés porte sur un nombre de parts inférieur au nombre des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé et si un tiers ou la société ne se portent pas acquéreurs du solde dans les conditions exposées ci-avant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un (1) mois à compter de ladite décision.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession ou transmission entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie de fusion, de scission ou d'apport ou encore à titre d'attribution en nature dans le cadre d'une liquidation.

- (b)** Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts. Le consentement donné au projet du nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée du nantissement des parts à condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant sa résiliation aux associés et à la société dans les conditions de l'article 49 alinéa 1er du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur des parts objet du nantissement dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la vente (pour les besoins des présents statuts, Jour Ouvré désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche ou un jour férié en France et en Alsace ; étant précisé que si l'une quelconque des obligations des associés doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant). Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation et ce, avec le consentement du cédant.

- (c)** Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un mois avant la vente tant aux associés qu'à la Société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues au **(a)** ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue au **(b)** ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 2.7 RÉUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander la dissolution de la Société si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an.

Titre 3

ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Article 3.1 GÉRANCE

- 3.1.1** La Société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, associées ou non, nommés dans les statuts ou par décision collective unanime des associés. Les gérants pourront, s'ils sont plusieurs et à défaut de décision contraire de l'assemblée des associés qui les nommera, agir ensemble ou séparément, chacun d'eux représentant alors à lui seul la gérance.

- 3.1.2** La durée de ses fonctions est illimitée.

3.1.3 En cas de pluralité de gérants, chaque gérant pourra agir séparément dans l'exercice de ses fonctions.

3.1.4 Au cours de la vie sociale, le ou les gérants sont nommés par une décision unanime des associés.

3.1.5 Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales, que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

3.1.6 Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun, dans la réparation du dommage.

3.1.7 Le gérant, s'il est associé, ne peut être révoqué que par décision unanime des autres associés.

Dans tous les autres cas, la révocation du gérant peut être décidée à la majorité d'un ou plusieurs associés représentant au moins la moitié du capital social. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

La révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la Société.

3.1.8 Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Dans le cas, où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la Société.

3.1.9 La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés. Les décisions de la gérance sont constatées sur un registre spécial signé du gérant.

3.1.10 La gérance tiendra une comptabilité régulière des opérations sociales.

Article 3.2 POUVOIRS DE LA GÉRANCE

3.2.1 En cas de pluralité de gérants, ceux-ci déterminent les pouvoirs qu'exercent chacun d'entre eux. Cette répartition est sans effet, vis-à-vis des tiers. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

3.2.2 Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. Lorsqu'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

3.2.3 Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Article 3.3 DEVOIR D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

Le gérant devra communiquer à chacun des associés tout document ou information qu'ils pourraient raisonnablement demander, et chacun des associés disposera d'un droit d'accès aux documents sociaux de la Société et de ses filiales (en ce compris les documents comptables, financiers, contractuels, ainsi que tout autre document relatif à l'activité de la Société et de ses filiales).

Titre 4

DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Article 4.1 DÉCISIONS COLLECTIVES

La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, même absents, dissidents ou incapables. Les décisions résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite (sous réserve de la faculté reconnue à tout associé de demander à la gérance la réunion d'une assemblée en lieu et place d'une consultation écrite), soit enfin du consentement de tous les associés exprimé dans un acte notarié ou sous seing privé signé par l'ensemble des associés.

4.1.1 *Décisions ordinaires*

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés autres que les décisions extraordinaires visées à l'**Article 4.1.2** ; elles comprennent notamment, sans que ceci soit limitatif, l'approbation des comptes annuels et de l'affectation des résultats ainsi que la nomination des commissaires aux comptes.

Les décisions collectives ordinaires, pour être valables, doivent être adoptées sur première convocation par la majorité simple des associés représentant plus de la moitié du capital social. Si ce quorum n'est pas atteint, les décisions sont sur deuxième convocation prises à la majorité simple des associés quelle que soit la proportion du capital représentée.

4.1.2 *Décisions extraordinaires*

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions emportant modification des statuts telles que notamment les augmentations ou réductions du capital, les fusions, scissions, apports partiels d'actifs, ainsi que tout projet de dissolution anticipée de la Société, prorogation du terme, nomination et révocation du liquidateur.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés, représentant plus des trois quarts (3/4) du capital.

4.1.3 *Décisions prises à l'unanimité*

Les décisions collectives des associés sont prises à l'unanimité dès lors qu'elles sont relatives

- aux cessions de parts sociales ;
- à la transformation de la Société en toute autre forme ;
- à l'absorption de la Société par une SAS ;
- à la nomination et à la révocation du gérant ;

- à l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés de la Société ;
- à la continuation de la Société ; et
- dans tous les autres cas prévus par la loi.

Article 4.2 CONSULTATION ÉCRITE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par écrit à la condition qu'aucun des associés ne réclame la réunion d'une assemblée, à l'exception des décisions relatives à l'approbation annuelle des comptes de la Société, qui doivent obligatoirement être prises en assemblée.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés.

Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de majorité prévues pour les décisions collectives concernées.

Article 4.3 ASSEMBLÉES

L'assemblée générale se réunit sur la convocation de la gérance, aux jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation. Les convocations à une assemblée sont faites par la gérance par lettre recommandée postée au moins quinze (15) jours avant le jour fixé pour la réunion.

La lettre contient l'indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par tout mandataire de son choix, associé ou non, justifiant d'un pouvoir spécial.

Article 4.4 PROCÈS-VERBAUX

Les procès-verbaux des consultations des associés sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la loi.

Article 4.5 COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉ

Les associés auront la faculté de verser ou laisser des sommes en compte courant dans la caisse sociale, si les besoins de la Société l'exigent. Une décision extraordinaire des associés définira les modalités de telles avances, le taux de l'intérêt dont les fonds avancés à la Société seront productifs et les dates de remboursement et/ou de paiement de toutes sommes dues par la société au titre de ces avances.

Titre 5

RÉSULTATS SOCIAUX

Article 5.1 EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2025.

Article 5.2 COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance, un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan décrivant les éléments actifs et passifs, le compte de résultat récapitulant les produits et charges, et l'annexe complétant et commentant l'information donnée dans les bilan et compte de résultat.

En plus des obligations de communication qui lui sont faites à l'**Article 3.3** des présents statuts, la gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés et/ou des pertes encourues et les prévisions pour l'exercice en cours.

Les associés sont réunis dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

Article 5.3 AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

De convention expresse et sous la condition résolutoire de la décision des associés statuant sur les comptes de l'exercice social, les bénéfices comme les pertes sont répartis à la date de clôture de l'exercice social entre les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital et portés respectivement au crédit ou au débit du compte courant de chaque associé figurant au bilan de la Société.

Toutefois, les associés ont la faculté de décider, à l'unanimité, d'une affectation différente de celle prévue au présent **Article 5.3**. Ils peuvent ainsi :

- prélever tout ou partie des bénéfices, soit pour les reporter à nouveau, soit pour les porter à un ou plusieurs comptes de réserves générales ou spéciales. Les sommes ainsi affectées pourront ultérieurement être distribuées en totalité ou en partie aux associés ; ou
- affecter tout ou partie des pertes en report à nouveau ou les faire couvrir par des sommes mises en réserves, le cas échéant, ou les apurer par une réduction de capital décidée par les associés.

Titre 6

TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 6.1 TRANSFORMATION

La transformation de la Société en toute autre forme de société nécessite l'accord unanime des associés. Le gérant doit établir un rapport sur le projet de transformation. La transformation n'entraîne pas création d'un être moral nouveau.

Article 6.2 DISSOLUTION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit, sous réserve des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil.

A compter de la dissolution de la société, la mention "société en liquidation" ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Article 6.3 LIQUIDATION

Le liquidateur est nommé et révoqué par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage des actifs est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation dans le capital. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent aux partages entre associés.

Article 6.4 CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre associés, soit entre les associés, le ou les gérants et la Société, seront soumises aux tribunaux compétents du ressort du siège social de la Société.

Article 6.5 NOMINATION DU PREMIER GÉRANT DE LA SOCIÉTÉ

Est nommé comme premier Gérant de la Société pour une durée indéterminée à compter de la date des présentes, la société **Tishman Speyer France Manager SAS**, société par actions

simplifiée dont le siège social est situé 33 rue Vivienne – 75002 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 891 688 996.

La société Tishman Speyer France Manager SAS a d'ores et déjà fait savoir qu'elle accepte et déclaré qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne lui interdit d'exercer les fonctions de Gérant de la Société.

Article 6.6 PUBLICITÉ - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie conforme des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité, d'effectuer tous dépôts et immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Article 6.7 REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTÉRIEURS – ENGAGEMENTS ULTÉRIEURS

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation antérieurement à la signature des Statuts a été présenté aux Associés, ledit état est annexé en **Annexe 1** aux présents Statuts.

Un état des actes que la société Tishman Speyer France Manager SAS est autorisée à conclure avant l'immatriculation de la Société est annexé en **Annexe 2** aux présents Statuts.

Conformément à la loi, l'immatriculation de la Société entraînera de plein droit reprise de ces engagements par la Société.

*

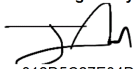
*

*

*

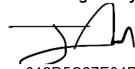
Fait à Paris, le 7 août 2025, par signature électronique DocuSign.

Bon pour acceptation des fonctions de Gérant

DocuSigned by:

012D5C27E04D449...

TISHMAN SPEYER FRANCE MANAGER SAS
représentée par Monsieur Philippe
Joland*

(*) *Faire précéder de la mention « Bon pour
acceptation des fonctions de Gérant »*

DocuSigned by:

012D5C27E04D449...

54 LONDRES SAS
représentée par Tishman Speyer
France Manager SAS,
elle-même représentée par Monsieur
Philippe Joland

DocuSigned by:

736772C25D22461...

Signed by:
Florian REIFF
E8743012C12747F...

EUROPEAN OFFICE OPPORTUNITIES SCSP, SICAV-RAIF
représentée par son gestionnaire de fonds,
Tishman Speyer Europe S.à r.l, elle-même
représentée par Madame Joséphine Andonissamy
et Monsieur Florian Reiff

*

*

*

*

Annexe 1

Etat des actes à accomplir pour le compte de la Société avant la signature des Statuts



Le présent état demeurera annexé aux Statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés :

- Ouverture d'un compte bancaire ; et
- Mise à disposition de locaux en vue de la constitution de la Société.

*

*

*

*

Annexe 2

Etat des actes à accomplir pour le compte de la Société avant son immatriculation



Le présent état demeurera annexé aux Statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés :

- formalités de constitution de la Société (insertion relative à la constitution de la société dans un journal d'annonces légales, enregistrement des Statuts, dépôt au Greffe du dossier de constitution, ...) ; et
- toutes opérations entrant dans le cadre de la gestion courante de la Société jusqu'à son immatriculation.

*

*

*

*