

6-12 FSH

Société civile à capital variable au capital initial de 1.000 euros

Siège Social : 36 rue du Louvre, 75001 Paris

885 373 688 RCS Paris

 *Gislain Tézénas du Montcel*

 *Sebastien Daguenet*

STATUTS MIS A JOUR LE 29 OCTOBRE 2020

LES SOUSSIGNEES :

la société **RIVOLI SAS**, société par actions simplifiée à associé unique, ayant son siège social au 80 avenue Hoche, 75008 Paris, identifiée au Répertoire SIRENE sous le numéro d'identification unique 750 704 645 RCS Paris, représentée selon les modalités indiquées en page de signature,

et

la société **NAEV France SAS**, société par actions simplifiée, ayant son siège social au 18 rue de Londres, 75009 Paris, identifiée au Répertoire SIRENE sous le numéro d'identification unique 883 066 722 RCS Paris, représentée selon les modalités indiquées en page de signature,

ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS MIS A JOUR D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE QU'ELLES ONT DECIDE DE CONSTITUER :

TITRE I

FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

ARTICLE I – FORME

Il est constitué entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du titre IX du Livre III du Code civil, les textes pris pour son application ainsi que par les présents statuts (ci-après la **Société**).

ARTICLE 2 – OBJET

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

- a) l'acquisition (directe ou indirecte), l'administration (directe ou indirecte), l'exploitation/exploitation (directe ou indirecte) par des contrats de bail, la mise en valeur y compris par voie d'aménagement, d'amélioration, de construction de constructions et la vente par tous moyens des locaux appartenant aux immeubles suivants :

- Immeuble situé 6, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
- Immeuble situé 12, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

Et, plus généralement, de tout autre actif immobilier tel que défini ci-dessous qui pourrait être acquis ou détenu par la Société directement ou indirectement.

1. l'acquisition de biens immobiliers résidentiels, de biens immobiliers commerciaux et de biens immobiliers à usage mixte ;
2. l'acquisition de biens immobiliers qui sont actuellement en construction si la planification autorisée de la construction correspond aux utilisations mentionnées au n° 1 et si l'on peut s'attendre, compte tenu des circonstances, à ce que les mesures de construction soient finalisées en temps voulu ;
3. l'acquisition de biens immobiliers non construits qui sont désignés et aptes à un développement propre en temps voulu conformément au n° 1 ;
4. l'acquisition d'autres biens immobiliers ;
5. l'acquisition d'actifs nécessaires à la gestion des biens immobiliers détenus par la Société ;
6. la participation dans une société immobilière dont l'objet permet l'acquisition d'actifs immobiliers tels que définis dans les présents statuts ;

- b) la conclusion de tout prêt dans le cadre de l'acquisition et de la possession de biens immobiliers, qu'il soit assorti ou non d'une hypothèque, la souscription de toute convention de couverture du risque de taux d'intérêt en relation avec ce prêt et l'octroi de toute sûreté en relation avec ce prêt, à condition que cet emprunt de fonds, la souscription de toute convention de couverture du risque de taux d'intérêt et l'octroi de cette sûreté soient conformes aux dispositions correspondantes s'appliquant aux Fonds tel que défini ci-dessous ; l'administration et la location de locaux pour le siège social et pour tous les autres lieux de la Société, la mise à disposition des fonds nécessaires à ces contrats ;
- c) et plus généralement, toutes opérations pouvant se rapporter directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser la réalisation, dans la mesure où elles (i) ne modifient pas le caractère civil de la Société et (ii) ne mettent pas en cause la qualification de société immobilière de la Société au regard du document d'émission des Fonds et au regard de la loi allemande sur la fiscalité des investissements.

La Société est indirectement détenue par le fonds luxembourgeois "NAEV-IMMO SCS SICAV-FIS" et le fonds allemand "BVK Europa-Immobilien-Spezialfonds" (ci-après les **Fonds**). La Société ne peut exercer que les activités que les Fonds eux-mêmes sont également autorisés à exercer. La Société ne doit pas se porter garante pour des tiers ou exercer des activités similaires. La Société ne doit pas s'engager dans une négociation active à court terme de ses actifs.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La dénomination sociale de la Société est « 6-12 FSH ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés à des tiers, la dénomination de la Société doit toujours être suivie ou précédée des mots « société civile immobilière » ou « SCI » et suivie de l'énonciation de la variabilité du capital social.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 36 rue du Louvre, 75001 Paris.

Il peut être transféré dans tout autre endroit par décision collective des associés prise dans les conditions prévues à l'article 12.

ARTICLE 5 – DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

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 en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

TITRE II

APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

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

- par RIVOLI SAS, d'une somme de six cent euros (600 €) correspondant à six cent euros (600€) de capital; et
- par NAEV France SAS, d'une somme de quatre cent euros (400 €) correspondant à quatre cent euros (400€) de capital.

Par acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des associés en date du 29 octobre 2020, les associés de la Société ont décidé une augmentation de capital d'un montant de sept millions quatre cent soixante-quatorze mille euros (7.474.000€) par l'émission de sept millions quatre cent soixante-quatorze mille (7.474.000) parts sociales nouvelles, au prix unitaire de souscription de dix euros (10 €) prime d'émission incluse, dont un euro (1 €) de valeur nominale, qui ont été intégralement souscrites et libérées par les associés portant ainsi le capital de MILLE EUROS (1.000 €) à sept millions quatre cent

soixante-quinze mille euros (7.475.000€).

TOTAL DES APPORTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL : SEPT MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (7.475.000€).

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

7.1 Capital social à la constitution

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1.000 €).

Le capital social est divisé en mille (1.000) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune.

7.2 Variabilité du capital social

Le capital social est variable. Conformément aux dispositions du titre III du Livre II du Code de commerce, le capital social est susceptible d'accroissement par les versements des associés ou ceux résultant de l'admission de nouveaux associés et de diminution du fait de l'annulation de parts sociales existantes.

7.2.1 Capital social souscrit

Le capital social statutaire, entièrement libéré, est de sept millions quatre cent soixante-quinze mille euros (7.475.000€).

7.2.2 Capital social autorisé

Le capital social autorisé, correspondant au capital maximum au-delà duquel il ne peut être souscrit de nouvelles parts sociales que par décision collective prise conformément aux stipulations de l'article 12, est fixé à la somme de deux cent cinquante millions d'euros (250.000.000 €).

7.2.3 Capital social effectif

Le capital social effectif représente le montant du capital à un instant donné, compte tenu des apports effectués et des réductions de capital opérées.

7.2.4 Capital social minimum

Le capital social minimum est fixé à mille euros (1.000 €).

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL - RETRAIT

- 8.1** La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions nouvelles en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé et sous réserve de l'agrément préalable des nouveaux associés dans les conditions prévues au 10.2 ci-dessous.

Les souscriptions reçues font l'objet d'une déclaration d'ensemble établie chaque année par la gérance et constatée lors de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

En cas d'augmentation de capital par création de parts sociales de numéraire, la gérance ou, au-delà du capital social autorisé, les associés, organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible.

- 8.2** La réduction du capital social par voie de rachat de parts sociales est possible, sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés proportionnellement au nombre de parts sociales qu'ils possèdent.

Le capital social peut être réduit du fait de l'annulation de parts sociales en conséquence de leur remboursement.

- 8.3** Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société en notifiant à la gérance sa demande de remboursement de tout ou partie des parts sociales qu'il détient, (i) dans la limite de la trésorerie disponible, compte tenu de la couverture des engagements souscrits par la Société, et (ii) à condition que les capitaux propres demeurent au moins égaux au capital social statutaire de la Société à l'issue du retrait.

La date de prise d'effet du retrait interviendra au plus tard six (6) mois après la notification de la demande ou dans un délai plus court sur décision de la gérance, compte tenu à cette date des demandes de retrait notifiées à la Société.

La valeur de la part de l'associé qui se retire est fixée d'un commun accord entre la Société et l'associé qui se retire ou, à défaut, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Sauf décision collective contraire des associés, aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social en dessous du capital statuaire, sauf :

- décision collective contraire des associés prise dans les conditions de l'article 12 des statuts ;
ou
- si elle est faite sous la condition suspensive de la réalisation d'une augmentation de capital permettant à la Société de disposer d'un capital social au moins égal au capital statuaire

ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

9.1 *Les sept millions quatre cent soixante-quinze mille (7.475.000) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune composant le capital social sont attribuées aux associés de la façon suivante :*

- *RIVOLI SAS : quatre millions quatre cent quatre-vingt-cinq mille (4.485.000) parts sociales,*
- *NAEV France : deux millions neuf cent quatre-vingt-dix mille (2.990.000) parts sociales,*

TOTAL *égal au nombre de parts sociales composant le capital social de la Société : sept millions quatre cent soixante-quinze mille (7.475.000) parts sociales*

9.2 Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes dans les conditions précisées aux articles 15 et 17 ci-après.

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

9.4 A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements.

9.5 Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

9.6 Le titre de chaque associé résulte seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les présents statuts et des cessions qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

ARTICLE 10 – CESSION DES PARTS SOCIALES

10.1 Cessions de parts

Les cessions de parts sociales doivent être constatées sous seing-privé ou par acte authentique ; elles ne seront rendues opposables à la Société et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

Les parts sociales ne sont librement cessibles qu'entre associés et ne sont librement transmissibles que dans la situation visée à l'article 10.3 ci-dessous.

10.2 Agrément

A l'exception des cas visés aux articles 10.1 et 10.3, toutes les cessions ou transmissions de parts sociales, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même qu'elles auraient lieu par voie de location, d'apport, ou par voie d'adjudication publique, volontaire ou forcée, et alors même qu'elles ne porteraient

que sur la nue-propriété ou l'usufruit, doivent, pour devenir définitives, être préalablement autorisées dans les conditions et selon les modalités suivantes :

- a) L'associé qui veut céder tout ou partie de ses parts doit notifier son projet à la Société par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la gérance, en indiquant l'identité (raison sociale, capital, siège social et n° RCS pour les personnes morales ainsi que l'identité du ou des bénéficiaires effectifs ; les noms, prénoms, profession et domicile pour les personnes physiques) du ou des cessionnaires proposés, le nombre des parts qu'il désire céder et les conditions de la cession.
 - b) Dans les quinze (15) jours de la réception de la notification susvisée, la gérance informe les autres associés du projet de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et organise, selon les modalités prévues à l'article 12 ci-dessous, leur vote sur l'agrément de ce projet.
 - c) A défaut de décision d'agrément dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la notification prévue au a) ci-dessus, le consentement à la cession est réputé refusé.
 - d) Si le cessionnaire proposé est agréé, la cession doit être régularisée, tant à l'égard de la Société qu'à l'égard des tiers, dans un délai de soixante (60) jours à compter de la notification de la décision d'agrément, à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit à nouveau être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.
 - e) Si les associés ont refusé de consentir à la cession, le cédant doit, , signifier à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception s'il renonce à son projet de cession.
 - f) A défaut de renonciation du cédant, la gérance est tenue, dans le délai de soixante (60) jours à compter de la notification du refus d'agrément, de faire racheter les parts dont la cession est envisagée par les associés, en procédant à la répartition des parts entre les associés acheteurs proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent et dans la limite de leurs demandes.
 - g) Au cas où le rachat par les associés ne porterait pas sur la totalité des parts dont la cession est envisagée, le solde pourra être acheté par un ou plusieurs tiers, sous réserve que ces derniers soient agréés comme il est dit ci-dessus, et/ou par la Société par voie d'annulation desdites parts sociales et de réduction corrélative de son capital social.
 - h) Si à l'expiration du délai de soixante (60) jours visé au e) ci-dessus la totalité des parts n'a pas été achetée, l'associé cédant peut réaliser la cession initialement prévue et dispose d'un nouveau délai de deux mois pour régulariser cette cession tant à l'égard de la Société que de ses associés et des tiers, à défaut de quoi une nouvelle demande d'agrément est nécessaire.
- 10.3** En cas de transmission universelle du patrimoine d'un associé personne morale ou de décès d'un associé personne physique, la Société continue entre les associés restants et les bénéficiaires de ladite transmission ou les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé.

TITRE III

GÉRANCE

ARTICLE 11 – GÉRANCE

11.1 Nomination

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés, selon les conditions prévues à l'article 12.5.

11.2 Démission

Le ou les gérants peuvent démissionner sans avoir à justifier de leur décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés par lettre recommandée.

La démission ne prend effet qu'à compter de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

11.3 Révocation

Les associés peuvent mettre fin avant terme, pour juste motif, au mandat des gérants par décision collective, selon les conditions prévues à l'article 12.5. Si les gérants sont associés, ceux-ci participent à la délibération.

Le gérant révoqué même sans juste motif n'a droit à aucune indemnisation.

11.4 Rémunération

Le ou les gérants peuvent avoir droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par décision collective des associés.

Le ou les gérants peuvent avoir droit, en outre, au remboursement des frais engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

11.5 Pouvoirs

Le ou les gérants ont, ensemble ou séparément s'ils sont plusieurs (sous réserve de ce qui est indiqué ci-après), les 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 attribués par la loi ou les statuts aux associés (notamment pour les décisions visées à l'article 12.5 ci-dessous).

Par ailleurs, les décisions suivantes ne pourront être adoptées qu'après accord préalable de la collectivité des associés pris dans les conditions de l'article 12 ci-dessous :

- a) tout acte de cession à quelque titre que ce soit portant sur les biens inscrits à l'actif immobilisé du bilan de la Société ou ayant le caractère juridique ou comptable d'une immobilisation, ainsi que tout acte de constitution de toute sûreté, gage, caution, garantie ou servitude quelconque sur ces biens ou, plus généralement, toute garantie quelconque donnée, de quelque manière que ce soit, au nom de la Société ;
- b) toute acquisition par quelque moyen que ce soit de biens ou droits de nature juridique ou comptable d'une immobilisation, à l'exception des acquisitions de tels biens ou droits nécessaires à la gestion courante et à l'entretien des actifs de la Société ;
- c) la conclusion de contrats de travail ;
- d) tout acte de constitution de toute sûreté, gage, caution, garantie ou servitude quelconque sur tout bien figurant à l'actif immobilisé du bilan de la Société ou ayant le caractère juridique ou comptable d'une immobilisation ou, plus généralement, toute garantie quelconque donnée, de quelque manière que ce soit, au nom de la Société ;
- e) octroi ou de tout prêt ou crédit ;
- f) la conclusion de toute dette autre que celles prévues dans le budget annuel ou ne dépassant pas un montant unitaire de vingt-cinq mille euros (25.000 euros) ;
- g) la conclusion, la modification ou la résiliation de tout contrat avec :
 - tout associé, gérant de la Société ou filiale (au sens de l'article L233-1 du Code de commerce) de l'une ou l'autre de ces personnes ;
 - les sociétés dans lesquelles l'une des personnes susmentionnées détient directement ou indirectement plus de 5% du capital;
- h) conclusion, résiliation ou modification de tout contrat de bail ou emportant une obligation similaire à long terme, dès lors que le loyer annuel net sera supérieur à 500.000,00 € (cinq cent mille euros).

Le ou les gérants peuvent, sous leur responsabilité, et dans la limite des pouvoirs qui leur sont attribués par le présent article, conférer une délégation de pouvoirs pour une opération déterminée.

TITRE IV DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 12 – DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions collectives sont prises valablement :

- a) soit par les associés réunis en assemblée ;
- b) soit par consultation écrite ;
- c) soit par consentement de tous les associés exprimé dans un acte authentique ou sous seing privé.

L'initiative de la consultation des associés en vue d'une prise de décisions collectives appartient à la gérance ou à tout associé disposant d'au moins une part sociale.

12.1 Assemblée - Quorum

L'assemblée générale se réunit sur la convocation de la gérance ou d'un associé, au jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation. Les convocations à une assemblée sont faites par la gérance ou un associé par lettres recommandées postées 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.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants lequel est assisté comme scrutateur de l'associé présent et acceptant titulaire et représentant du plus grand nombre de parts sociales.

L'assemblée peut désigner un secrétaire pris parmi les associés ou en dehors d'eux ; à défaut, le secrétariat de l'assemblée est assuré par le gérant lui-même.

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

Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance et certifiée par le président.

Sur première convocation, les décisions collectives ne sont valablement prises sur première consultation, que si tous les associés sont présents ou représentés.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

12.2 Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte du projet de résolutions est notifié en double exemplaire par la gérance à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et chaque associé est invité à faire retour à la Société d'un exemplaire daté et signé par lui avec la mention écrite par lui au pied de chaque résolution du mot « adoptée » ou « refusée », l'absence de l'une ou l'autre de ces mentions étant considérée comme valant abstention de l'associé sur la décision à prendre au sujet de la résolution sur laquelle il n'a manifesté aucun parti.

Pour pouvoir être prises en compte, les réponses des associés à la consultation doivent parvenir à la Société dans les quinze jours à compter de la date d'envoi de la consultation telle que figurant sur l'avis d'envoi de la lettre recommandée ; passé ce délai, les associés n'ayant pas répondu sont réputés "absents" pour les décisions à prendre par la consultation.

12.3 Décisions exprimées dans un acte

Lorsque la décision collective est exprimée dans un acte en dehors de toute assemblée ou consultation par correspondance, l'acte devra être signé par l'ensemble des associés et vaudra procès-verbal des décisions des associés.

12.4 Majorité

À l'exception des conditions mentionnées à l'article 12.5, toutes les décisions collectives sont prises à la majorité des voix correspondant aux parts sociales composant le capital social, chaque associé disposant d'un nombre de voix égal au nombre de ses parts et de celles de ses mandants sans limitation.

12.5 Unanimité

Par dérogation aux stipulations de l'article 12.4, toutes les décisions collectives mentionnées à l'article 12.5 doivent être prises à l'unanimité des voix correspondant aux parts sociales composant le capital social, chaque associé disposant d'un nombre de voix égal au nombre de ses parts et de celles de ses mandants sans limitation.

Les décisions collectives concernées sont les suivantes :

- les modifications des statuts (à l'exception des augmentations ou des diminutions du capital social de la Société entre le capital minimum et le capital social autorisé) ;
- la fusion, la conversion, la dissolution ou toute autre modification substantielle de la société ;
- les modifications portant sur le capital de la Société, y compris toute émission ou rachat d'actions ainsi que la validation de tout nouveau associé l'exclusion d'actionnaires
- l'approbation du budget annuel (comprenant notamment le budget des travaux) ainsi que tout investissement d'une valeur supérieure à 100 000 euros hors taxes (cent mille euros hors taxes), à condition qu'il n'ait pas été adopté dans le budget annuel ;
- l'introduction de toute instance judiciaire ou la défense dans le cadre d'un litige d'une valeur supérieure à 100.000 euros (ou valeur équivalente en cas de monnaie étrangère)
- la nomination ou la révocation de tout gérant, mandataire, représentant de la Société, et de tout liquidateur ;
- donner quitus aux gérants ;
- création, modification de la participation ou vente de filiales ainsi que l'acquisition ou vente d'actions et dissolution de ces filiales ;
- l'adoption des comptes sociaux de la Société ;
- l'affectation et la répartition des résultats ;
- la nomination du commissaire aux comptes ;

ainsi que les décisions de gestion suivantes :

- a) tout acte de constitution de toute sûreté, gage, caution, garantie ou servitude quelconque sur ces biens ou, plus généralement, toute garantie quelconque donnée, de quelque manière que ce soit, au nom de la Société ;
- b) toute acquisition par quelque moyen que ce soit de biens ou droits de nature juridique ou comptable d'une immobilisation, à l'exception des acquisitions de tels biens ou droits nécessaires à la gestion courante et à l'entretien des actifs de la Société ;
- c) la conclusion de contrats de travail ;
- d) tout acte de constitution de toute sûreté, gage, caution, garantie ou servitude quelconque sur tout bien figurant à l'actif immobilisé du bilan de la Société ou ayant le caractère juridique ou comptable d'une immobilisation ou, plus généralement, toute garantie quelconque donnée, de quelque manière que ce soit, au nom de la Société ;
- e) octroi ou de tout prêt ou crédit ;
- f) la conclusion de toute dette autre que celles prévues dans le budget annuel ou ne dépassant pas un montant unitaire de vingt-cinq mille euros (25.000 euros) ;
- g) la conclusion, la modification ou la résiliation de tout contrat avec :
 - tout associé, gérant de la Société ou filiale (au sens de l'article L233-1 du Code de commerce) de l'une ou l'autre de ces personnes ;
 - les sociétés dans lesquelles l'une des personnes susmentionnées détient directement ou indirectement plus de 5% du capital ;
- h) conclusion, résiliation ou modification de tout contrat de bail ou emportant une obligation similaire à long terme, dès lors que le loyer annuel net sera supérieur à 500.000,00 € (cinq cent mille euros).

12.6 Droit des associés

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives prises soit en assemblée, soit par consultation écrite.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier, quelle que soit la nature des décisions à prendre.

12.7 Procès-verbaux

Toute délibération d'assemblée ou toute décision collective fait l'objet d'une constatation par un procès-verbal établi par la gérance à l'issue de la réunion d'assemblée ou de la consultation écrite.

Les procès-verbaux contenant les mentions requises sont établis par les soins du gérant par ordre chronologique sur un registre spécial tenu au siège social à la disposition des associés.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par la gérance.

TITRE V

EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 13 – EXERCICE SOCIAL

Le premier exercice social commence à compter de la signature des présents statuts et finit le 31 octobre 2020.

Pour les années suivantes, chaque exercice social commence le 1^{er} novembre et finit le 31 octobre.

ARTICLE 14 – BÉNÉFICES – COMPTES SOCIAUX – APPROBATION

Il sera tenu au siège social, une comptabilité régulière.

En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé, par les soins de la gérance, un inventaire des éléments actifs et passifs de la Société, un bilan et un compte de résultats.

Les comptes de l'exercice écoulé, dressés dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé.

Ultérieurement, les associés devront, s'il y a lieu, décider de la nomination d'un commissaire aux comptes.

ARTICLE 15 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice ou, le cas échéant, la perte de l'exercice ressort dans le compte de résultat de la différence entre les produits et les charges de l'exercice après déduction des amortissements et provisions.

Ce bénéfice est distribué entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau en tout ou en partie.

La perte, s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à sa compensation tout ou partie des réserves et/ou du report bénéficiaire des exercices antérieurs, est portée à un compte « report à nouveau » inscrit au bilan pour être imputée sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

Les associés, d'un commun accord, peuvent néanmoins décider de la prendre directement en charge auquel cas elle est supportée par eux dans la même proportion que pour la répartition des sommes distribuables.

ARTICLE 16 – REMUNERATION STATUTAIRE

16.1 Sous réserve des stipulations des documents de financement (notamment des accords subordonnant les droits des associés par rapport à ceux des créanciers bancaires et financiers de la Société) auxquels la Société est le cas échéant partie et du respect des conditions fixées ci-

après, une rémunération statutaire est distribuée trimestriellement aux associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent à la fin de chaque trimestre civil.

16.2 Le montant maximum de rémunération statutaire distribuable au titre d'un trimestre civil de référence est le plus faible des montants suivants :

- a) le montant total de la trésorerie disponible et des valeurs mobilières de placement enregistrées sous la classe 5 du plan comptable général qui excède les éventuels engagements souscrits par la Société au bénéfice de ses créanciers en matière de conservation de trésorerie disponible, diminué de (i) tout remboursement d'emprunt, avance ou autre financement, bancaire ou non, prévu au cours du trimestre civil qui suit le trimestre civil de référence, (ii) tous autres passifs, charges et dépenses prévus au cours du trimestre civil qui suit le trimestre civil de référence, (iii) tous dépôts de garantie versés par les locataires à rembourser au cours du trimestre civil qui suit le trimestre civil de référence ; ou
- b) la somme des soldes des classes 4 et 5 du plan comptable général, à l'exclusion des comptes enregistrés sous la sous-classe 45 (Groupe et associés)/ 455 Associés – Compte courants), qui excède les éventuels engagements souscrits par la Société au bénéfice de ses créanciers en matière de conservation de trésorerie disponible, diminué de (i) tout remboursement d'emprunt, avance ou autre financement, bancaire ou non, prévu au cours du trimestre civil qui suit le trimestre civil de référence, (ii) tous autres passifs, charges et dépenses prévus au cours du trimestre civil qui suit le trimestre civil de référence, (iii) tous dépôts de garantie versés par les locataires à rembourser au cours du trimestre civil qui suit le trimestre civil de référence.

Pour les besoins de la définition des classes de comptes dans le plan comptable général, il est nécessaire de se référer au règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général, actualisé des derniers textes de l'ANC en vigueur.

16.3 La rémunération statutaire due au titre d'un trimestre civil fait l'objet d'un paiement prévisionnel, déterminé comme il est dit ci-après, et versé dans les trente (30) jours civils suivant la fin trimestre civil considéré.

Le montant de ce paiement anticipé est déterminé sous la seule responsabilité du gérant mais ne peut en aucun cas excéder quatre-vingt-cinq (85) pourcent de la rémunération statutaire maximum estimée par le gérant au titre du trimestre civil considéré. Cette estimation est effectuée par le gérant conformément aux stipulations de l'article 16.2. Le gérant communique les éléments de calcul de cette estimation par tout moyen écrit (note, email notamment) à chaque associé au plus tard lors du paiement anticipé.

16.4 Le gérant indique, pour chaque exercice social, dans le rapport écrit d'activité établi en application de l'article 1856 du code civil :

- le montant qui ressort de l'application du (a) et du (b) de l'article 16.2 à l'ensemble de l'exercice social considéré (à savoir le dernier exercice clos), et joint à ce rapport tous éléments utiles aux associés pour fixer le maximum de la rémunération statutaire payable au titre de l'exercice social considéré. A cet effet, le terme « trimestre civil » utilisé aux paragraphes (a) et (b) susvisés est remplacé par le terme « exercice social »,
- le montant des rémunérations statutaires payées par anticipation au titre des trimestres civils de l'exercice social considéré.

Lorsqu'ils statuent sur les comptes de l'exercice social considéré, les associés fixent :

- le montant maximum de la rémunération statutaire payable au titre de cet exercice, conformément à l'article 16.2 (à cet effet, le terme « trimestre civil » utilisé à l'article 16.2 est remplacé par le terme « exercice social »),
- le montant de la rémunération statutaire qu'ils décident de payer au titre de cet exercice.

Si la rémunération statutaire est d'un montant inférieur au cumul des paiements anticipés effectués au titre des trimestres de l'exercice de référence, les associés remboursent la différence à la Société dans un délai de 15 jours suivant la décision d'approbation des comptes et dans tous les cas avant le terme du quatrième mois suivant la clôture du dernier exercice. Ce remboursement peut intervenir par compensation. Si la rémunération statutaire payée est d'un montant supérieur au cumul des paiements anticipés effectués au titre des trimestres de

l'exercice de référence, le solde dû est payé aux associés dans les 15 jours suivant la décision d'approbation des comptes et dans tous les cas avant le terme du quatrième mois suivant la clôture du dernier exercice.

- 16.4** Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans la rémunération statutaire.

TITRE VI

LIQUIDATION

ARTICLE 17 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

- 17.1** La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne à la suite de fusion, de scission ou de la réunion de toutes les parts dans une seule main.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

À compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention « société en liquidation » suivie du nom du ou des liquidateurs.

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

- 17.2** La Société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit à l'article 17.3. Si le mandat de liquidateur venait à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

- 17.3** Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

- 17.4** Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés selon les modalités prévues à l'article 12.5.

- 17.5** La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

- 17.6** Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de règlement jugées opportunes; ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Ils reçoivent tous règlements, donnent valable quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transactions et, plus généralement, font tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

- 17.7** Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant, ou boni, est effectué entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les dispositions de l'article 587 du Code Civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) à

moins que les parties, nus propriétaires et usufruitiers, n'en conviennent autrement à l'unanimité.

En conséquence, à moins d'un accord unanime des nus propriétaires et usufruitiers notifié au liquidateur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la liquidation, le liquidateur sera tenu de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance, et il sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

TITRE VII DIVERS

ARTICLE 18 – 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, sont soumises aux tribunaux compétents du ressort du siège social de la Société.

ARTICLE 19 – VALEUR DES ACTIFS

Sans préjudice du respect de la législation et de la réglementation applicables à la Société :

- les actifs à acquérir par la Société ne peuvent l'être que s'ils ont été évalués conformément aux règles d'évaluation applicables aux fonds communs de placement spéciaux ;
- les actifs acquis doivent être évalués conformément aux règles d'évaluation applicables aux fonds spéciaux.

ARTICLE 20 – NOMINATION DES PREMIERS GERANTS DE LA SOCIÉTÉ

Les premiers gérants de la Société nommés aux termes des présents statuts pour une durée prenant fin à l'issue de la décision d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2020 sont :

- Monsieur Sébastien Daguinet, né le 11 mars 1977 à Paris, de nationalité française, demeurant 24 Avenue du Général Leclerc - 75014 Paris ;
- Monsieur Ghislain Tézenas du Montcel, né le 2 juillet 1974 à Versailles, de nationalité française, demeurant 16 Avenue Centrale - 92700 Colombes

Les gérants ainsi désignés ne perçoivent aucune rémunération.

ARTICLE 21 – ETATS DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ

Il est annexé aux présents statuts un état des actes passés pour le compte de la Société en formation, la signature des présents statuts emporte reprise des engagements.

En conséquence, lesdits actes seront automatiquement repris par la Société à la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et seront alors réputés avoir été dès l'origine directement conclus par elle.

ARTICLE 22 – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et d'enregistrement nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.