

46 BOETIE PROPERTY SARL

Société à responsabilité limitée

Au capital de 29.002.219 euros

Siège social : 38, rue de Berri 75008 Paris

488 795 808 R.C.S. Paris

STATUTS

Mis à jour suite aux décisions de l'Associé Unique
en date du 5 Aout 2025



Certifiés conformes par le Gérant

STATUTS

Article 1 Forme

Il est institué par acte unilatéral une société à responsabilité limitée qui sera régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les dispositions du Code de commerce et le décret n°67-236 du 23 mars 1967, ainsi que par les présents statuts.

Elle comporte un seul associé, propriétaire de la totalité des parts ci-après créées.

Article 2 Objet

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- la propriété et l'exploitation de l'ensemble immobilier à usage principal de bureaux, à restructurer, sis à Paris (75008), 46, rue de la Boétie ;
- l'obtention de tous emprunts nécessaires au financement de l'opération ainsi définie, de toutes cautions, avec ou sans garantie hypothécaire, et la constitution de toutes sûretés nécessaires en vue de l'octroi d'un financement accordé à la société ou d'un financement dans l'intérêt commun de la société et des sociétés appartenant au même groupe que la société ;
- conformément aux dispositions de l'article L. 511-7 du Code monétaire et financier, prêter des fonds à d'autres sociétés immobilières dans laquelle la société détient, directement ou indirectement, des participations ;
- l'achat et la vente d'immeubles, achevés ou en cours de développement, la location et la gestion immobilière, les immeubles étant à usage résidentiel, commercial ou mixte ;
- l'achat et la vente, la location et la gestion de droits de superficie, de droits de copropriété et de copropriété sur des droits de superficie ;
- l'achat et la vente de titres de capital de société ayant des activités immobilières similaires à l'activité de la société ;
- et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social.

Article 3 Dénomination

La dénomination de la société est :

46 BOETIE PROPERTY SARL

Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société à responsabilité limitée ou des initiales « SARL » et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4 Siège social

Le siège social est fixé 38, rue de Berri 75008 Paris. Il peut être transféré en tout autre lieu par décision de l'associé unique.

Article 5 **Durée**

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

Article 6 **Apports**

Lors de la constitution, il a été apporté à la société par LASALLE FRENCH INVESTMENTS SARL, associé unique, la somme de mille (1.000) euros en numéraire.

La totalité de cet apport en numéraire, soit la somme de 1.000 euros a été déposée à la Société Générale dans l'agence située au 33, avenue de Wagram – 75829 Paris Cedex 17, sur un compte ouvert au nom de la société en formation.

Aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 5 juillet 2007, le capital social a été augmenté d'une somme de 973.265 euros par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues par l'associé unique sur la société pour être porté à 974.265 euros.

Aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 31 décembre 2008, le capital social a été augmenté d'une somme de 2.025.045 euros par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues par l'associé unique sur la société, pour être porté à 2.999.310 euros.

Aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 30 juin 2009, le capital social a été augmenté d'une somme de 190.909 euros par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues par l'associé unique sur la société, pour être porté à 3.190.219 euros.

Aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 14 juin 2011, le capital social a été augmenté de 19.860.026,73 euros et porté de 3.190.219 euros à 3.290.219 euros par émission de 100.000 parts sociales nouvelles, intégralement libérées lors de la souscription, d'une valeur nominale de 1 euro, émises au prix de 198,6002673 euros par part sociale, soit avec une prime d'émission de 197,6002673 euros par part sociale et un montant total de prime d'émission de 19.760.025,73 euros.

Aux termes des décisions de l'associé unique du 15 octobre 2014, une distribution exceptionnelle a eu lieu à hauteur de 2.250.000 euros, imputée sur le poste « Prime d'Emission » qui, après affectation, s'élève à un montant total de 17.510.026,73 euros.

Aux termes des décisions de l'associé unique du 5 décembre 2014, une distribution exceptionnelle a eu lieu à hauteur de 660.000 euros, imputée sur le poste « Prime d'Emission » qui, après affectation, s'élève à un montant total de 16.850.026,73 euros.

Aux termes des décisions de l'Associé Unique en date du 12 Juin 2015, le capital social a été d'abord augmenté d'une somme de 5.732.977 Euros par émission de 5.732.977 parts sociales nouvelles, libérées intégralement par l'Associé Unique moyennant un remboursement partiel, du même montant, du compte 'prime d'émission', et ensuite réduit du même montant par annulation des 5.732.977 parts sociales nouvelles. Le capital social reste donc inchangé à 3.290.219 Euros.

Aux termes des décisions de l'Associé Unique en date du 15 mars 2024, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 13.212.000 Euros par émission de 13.212.000 parts sociales nouvelles, libérées intégralement par l'Associé Unique et ceci par compensation avec le prêt consenti à la société par l'Associé Unique, en vertu du contrat de prêt en date du 12 juin 2015. Le nouveau capital social s'élève donc à 16.502.219 Euros.

Aux termes des décisions de l'Associé Unique en date du 17 Juin 2024, le capital social de la Société a été augmenté d'une somme de 6.500.000 Euros par émission de 6.500.000 parts sociales nouvelles, libérées intégralement par l'Associé Unique par un apport en numéraire, pour être porté à 23.002.219 Euros.

Aux termes des décisions de l'Associé Unique en date du 5 Aout 2025, le capital social de la Société a été augmenté d'une somme de 6.000.000 Euros par émission de 6.000.000 parts sociales nouvelles, libérées intégralement par l'Associé Unique par un apport en numéraire, pour être porté à 29.002 219 Euros.

Article 7 **Capital social**

Le capital social est fixé à 29.002.219 euros (vingt-sept millions deux mille deux cent dix-neuf euros), divisé en 29.002.219 parts sociales d'un (1) euro chacune, numérotées de 1 à 29.002.219 intégralement libérées, de même catégorie et détenues en totalité par la société MITSUBISHI ESTATE LONDON LIMITED.

Article 8 **Modifications du capital social**

8.1 Le capital peut être augmenté de toutes les manières autorisées par la loi en vertu d'une décision d'associé unique.

Si l'augmentation de capital est réalisée, soit en totalité soit en partie, par des apports en nature, la décision de l'associé unique constatant la réalisation définitive de l'augmentation de capital et la modification corrélative des statuts doit contenir l'évaluation de chaque apport en nature, établie au vu d'un rapport annexé à ladite décision et préparé sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné en justice sur requête de la gérance.

8.2 Le capital peut également être réduit en vertu d'une décision de l'associé unique, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

Article 9 **Parts sociales**

9.1 Les parts sociales ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables, nominatifs ou au porteur.

Le titre de l'associé unique résulte des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social.

Sous réserve de sa responsabilité solidaire vis-à-vis des tiers, pendant cinq ans, en ce qui concerne la valeur attribuée aux apports en nature, l'associé unique ne supporte les pertes qu'à concurrence de ses apports, au-delà, tout appel de fonds est interdit.

Les héritiers et créanciers de l'associé unique ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux comptes sociaux et aux décisions de l'associé unique.

9.2 Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

En cas de démembrement de la propriété et à défaut d'entente ou de conversation entre nu-propriétaire et usufruitier dûment notifiée à la société, l'usufruitier représente valablement les parts démembrées pour l'exercice de tous les droits sociaux.

Dans ce cas, et sauf lorsque l'associé unique aura démembré la totalité de ses parts en faveur d'un seul usufruitier, les usufruitiers seront convoqués et réunis lors des assemblées conformément aux dispositions légales fixant les modalités de convocation et de réunion des associés d'une société à responsabilité limitée ayant plusieurs associés.

Article 10 **Cession de parts et transmission des parts**

10.1 Les cessions de parts se font par acte notarié ou sous seing privé. Pour être opposables à la société, elles doivent lui être signifiées par exploit d'huissier ou être acceptées par elle dans un acte notarié. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt. Pour être opposables aux tiers, elles doivent, en outre, avoir été déposées au greffe, en annexe du registre du commerce et des sociétés.

L'associé unique est libre de céder entre vifs tout ou partie de ses parts.

L'agrément du cessionnaire résulte de la signature de l'acte de cession par l'associé unique.

En cas de nantissement de ses parts par l'associé unique, la signature de l'acte de nantissement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des sociales nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1^{er} du Code civil.

10.2 En cas de décès de l'associé unique, la société continue de plein droit entre ses ayants droit ou héritiers et, éventuellement, son conjoint survivant. En cas de dissolution de la communauté pouvant exister entre lui et son conjoint, la société continue de plein droit d'exister, soit avec un associé unique en cas d'attribution de la totalité des parts sociales à l'un des époux, soit avec deux associés en cas de partage des parts entre les époux.

En cas de cessions de parts, et sauf lorsque celles-ci seraient faites au profit d'un seul cessionnaire, les dispositions des présents statuts qui régissent de manière spécifique une société à responsabilité limitée instituée par une seule personne seront annulées et remplacées par les dispositions spécifiques qui régissent une société à responsabilité ayant plusieurs associés.

Article 11 **Décès, interdiction, faillite de l'associé**

Le décès, l'incapacité, l'interdiction, la faillite personnelle ou la déconfiture, la procédure de redressement ou la liquidation judiciaire de l'associé unique n'entraînent pas la dissolution de la société, mais si l'un de ces événements se produit en la personne du gérant, il entraînera la cessation de ses fonctions de gérant.

Article 12 **Gérance**

12.1 La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personne(s) physique(s) ou morale(s), associé(s) ou non, nommé(s) pour une durée déterminée ou indéterminée telle que décidée par l'associé unique dans la décision de nomination.

Le(s) gérant(s) est (sont) désigné(s) par l'associé unique.

Un gérant peut résilier ses fonctions, mais seulement en prévenant l'associé unique au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les gérants sont révocables par décision de l'associé unique.

Les gérants peuvent recevoir, en rémunération de leurs fonctions, une rémunération fixée par décision de l'associé unique.

12.2 Dans ses rapports avec les tiers, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément à l'associé unique.

Conformément aux dispositions de l'article 706-43 du Code de procédure pénale, le gérant peut valablement déléguer à toute personne de son choix le pouvoir de représenter la société dans le cadre des poursuites pénales qui pourraient être engagées à l'encontre de celle-ci.

La société est engagée vis-à-vis des tiers même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins de prouver que le tiers concerné 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.

L'opposition formée par le 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.

12.3 Dans ses rapports avec l'associé unique, chaque gérant peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la société.

Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, les gérants devront obtenir l'autorisation préalable de l'associé unique pour procéder aux opérations suivantes :

- conclusion de tout emprunt d'un montant supérieur à 25 000 euros,
- accorder des sûretés sur les actifs de la société,
- achat, vente ou échange d'actifs de la société,
- prise de participation au sein d'autres sociétés immobilières ainsi que tous les actes de disposition à intervenir relativement aux participations dans des sociétés immobilières devenues propriété de la société.
- prise d'engagements pour un montant supérieur à 25.000 euros.

Par ailleurs, et également à titre de règlement intérieur et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, tout acte de la société devra être cosigné par deux gérants de la société. Pour les décisions autres que les actes courants de la société, l'un des deux co-gérants signataires sera un gérant nommé par l'associé unique.

Le ou les gérants sont responsables vis-à-vis de l'associé unique et de la société des conséquences des actes passés en infraction avec les dispositions dudit règlement intérieur.

Article 13 Conventions entre la société et l'associé unique ou le(s) gérant(s)

Sous réserve des interdictions ou exceptions légales, les conventions intervenues entre la société et un gérant sont soumises aux formalités de contrôle et d'approbation par l'associé unique prescrites par la loi. Toutefois, s'il n'existe pas de commissaire aux comptes, les conventions conclues par le gérant non associé sont soumises à l'approbation préalable de l'associé unique.

Ces formalités s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou du conseil de surveillance, est simultanément gérant et associé de la société à responsabilité limitée ainsi qu'aux conventions de compte courant visées à l'article 17 ci-après.

Article 14 Commissaire(s) aux comptes

14.1 Un ou plusieurs commissaires aux comptes peuvent être nommés par décision de l'associé unique.

La nomination d'au moins un commissaire aux comptes est obligatoire lorsque sont remplies les conditions prévues par la loi.

Le nombre d'exercices au cours duquel s'exerce le mandat des commissaires aux comptes est fixé par la loi. Ledit mandat expire à l'issue de la décision de l'associé unique relative aux comptes du dernier exercice de leur mandat.

Ils exercent leur mandat et sont rémunérés conformément à la loi.

- 14.2** L'associé unique nomme un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer de plein droit le ou les titulaires en cas de décès, d'empêchement, de refus, de démission ou de révocation du titulaire. Les règles relatives à la nomination des commissaires aux comptes sont applicables aux suppléants.

Article 15 **Décisions de l'associé unique**

L'associé unique exerce les pouvoirs qui lui sont dévolus par la loi ; il ne peut déléguer ses pouvoirs. Sa volonté s'exprime par des décisions, lesquelles sont constatées par des procès-verbaux reportés chronologiquement sur un registre, coté et paraphé dans les mêmes conditions que les registres d'assemblées, et signés par lui.

Article 16 **Droit de communication de l'associé unique**

L'associé unique, s'il n'est pas gérant, peut, à toute époque, prendre par lui-même, au siège social, connaissance des documents prévus par la loi concernant les trois derniers exercices. A cette fin, il a la faculté de se faire assister d'un expert inscrit sur une des listes établies par les cours et tribunaux.

En outre, à toute époque, il a le droit d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande, dans les conditions prévues par la loi.

Article 17 **Comptes courants**

Avec le consentement de la gérance, l'associé unique peut verser ou laisser en compte courant, dans la caisse de la société, des sommes nécessaires à celle-ci.

Ces sommes produisent ou non des intérêts et peuvent être utilisées dans les conditions que détermine la gérance.

Les intérêts sont portés aux frais généraux et peuvent être révisés chaque année.

Le compte courant éventuel de l'associé unique ne doit jamais être débiteur et la société a la faculté d'en rembourser le solde créditeur en tout ou partie, sous réserve d'en informer l'associé unique par écrit un mois à l'avance. L'ouverture d'un compte courant constitue une convention soumise aux dispositions de l'article 13 des présents statuts.

L'associé unique ne peut effectuer des retraits sur les sommes ainsi déposées sans en avertir la gérance au moins trois mois à l'avance.

Article 18 **Exercice social**

Chaque exercice a une durée d'une année qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Article 19 **Affectation et répartition des bénéfices**

- 19.1** Sur le bénéfice de l'exercice social, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est obligatoirement fait un prélèvement d'au moins cinq pour cent (5%) affecté à la formation d'un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et augmenté du report bénéficiaire.

- 19 .2** S'il résulte des comptes de l'exercice, tel qu'approuvés par l'associé unique, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'associé unique peut décider de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont il règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer sous forme de dividendes.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont il a la disposition, l'associé unique peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves. Dans le cas, sa décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes seront prélevés en priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice écoulé.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'associé unique.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

Article 20 **Capitaux propres inférieurs à 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 gérant doit, dans les quatre mois de l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, convoquer l'associé unique à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit 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 des sociétés à responsabilité limitée, être réduit d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, à moins que dans ce délai les capitaux propres n'aient été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

A défaut de décision de l'associé unique, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société.

Article 21 **Dissolution**

La société est dissoute à l'expiration de la société ou sur décision de l'associé unique pour quelque cause que ce soit.

La dissolution entraîne la disparition de la personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation, et la transmission universelle de son patrimoine à l'associé unique, dans les conditions prévues par la loi.

Article 22 **Transformation de la société**

La société pourra se transformer en société commerciale de toute autre forme ou en société civile s'il y a lieu sans que cette opération n'entraîne la création d'une personne morale nouvelle.

Cette transformation sera décidée aux conditions requises selon le type de société retenu et dans les termes de l'article L. 223-23 du Code de commerce.

Article 23 **Notifications**

Toutes notifications prévues aux présents statuts devront être faites par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Simultanément, un double de la notification devra être envoyé à son destinataire par courrier simple.