

16 Franklin

Société par actions simplifiée à capital variable au capital initial de 1.000 €
Siège social : 250 bis rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
991 199 951 R.C.S. Paris
(la « **Société** »)

**DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
CONSTATÉES PAR ACTE SOUS SIGNATURE PRIVÉE
EN DATE DU 23 OCTOBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq,
Le vingt-trois octobre,

La soussignée :

M&Z INVEST, société par actions simplifiée au capital social de 100.000 euros, dont le siège social est situé 128 rue la Boétie, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 884 825 027, représentée par Thomas Zaepffel, dûment habilité à l'effet des présentes,

agissant en qualité d'associé unique de la Société détenant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société (l' « **Associé Unique** »),

a adopté les décisions ci-après par la signature du présent acte sous signature privée, conformément à l'article 18 des statuts de la Société (les « **Statuts** »),

après avoir rappelé que l'Associé Unique envisage de :

- (A) créer deux nouvelles catégories d'actions de préférence dite de catégorie « A » (les « **ADP A** ») et de catégorie « B » (les « **ADP B** ») et ensemble avec les ADP A, les « **ADP** ») ; et
- (B) procéder à la refonte partielle des Statuts corrélativement à la création des ADP,

après avoir pris connaissance des documents suivants :

- les Statuts de la Société ;
- le rapport du Président (le « **Rapport du Président** ») ;
- le rapport du commissaire aux avantages particuliers en date du 22 octobre 2025 relatif à l'appréciation des droits particuliers des ADP, établi conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et L. 228-12 et suivants du Code de commerce (le « **Rapport du Commissaire aux Avantages Particuliers** ») ;
- le projet des caractéristiques des ADP (les « **Caractéristiques des ADP** »), figurant en Annexe 1 des présentes ; et
- le projet des Statuts modifiés (les « **Statuts Modifiés** »), figurant en Annexe 2 des présentes,

a adopté les décisions suivantes :

1. renonciation aux délais légaux et statutaires de remise des documents et de convocation préalable ;
2. création d'une nouvelle catégorie d'actions de préférence dite de catégorie « A », les ADP A, et détermination des droits particuliers qui leur sont attachés ;
3. création d'une nouvelle catégorie d'actions de préférence dite de catégorie « B », les ADP B, et détermination des droits particuliers qui leur sont attachés ;
4. examen et approbation de la refonte partielle des Statuts ; et
5. pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales de publicité.

* * *

PREMIÈRE DÉCISION

Renonciation aux délais légaux et statutaires de remise des documents et de convocation préalable

L'Associé Unique,

décide d'approuver expressément les conditions dans lesquelles les présentes décisions sont prises (par acte sous signature privée, sans convocation préalable ou autre formalité), et

déclare avoir pu prendre pleine et entière connaissance de tous documents et informations nécessaires à son information préalablement à la prise des décisions qui suivent.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

DEUXIÈME DÉCISION

Création d'une nouvelle catégorie d'actions de préférence dite de catégorie « A », les ADP A, et détermination des droits particuliers qui leur sont attachés

L'Associé Unique,

après avoir pris connaissance (i) du Rapport du Président, (ii) du Rapport du Commissaire aux Avantages Particuliers, (iii) des Caractéristiques des ADP et (iv) des Statuts Modifiés,

constatant que le capital social de la Société est entièrement libéré à ce jour,

décide, conformément aux dispositions des articles L. 228-11 et suivants du Code de commerce et sous réserve de la refonte partielle des Statuts pour y insérer les droits particuliers attachés aux ADP A, de créer une nouvelle catégorie d'actions de préférence dite de catégorie « A », qui sera assortie des avantages et droits particuliers décrits dans les Caractéristiques des ADP figurant en Annexe 1 des présentes, et

précise que les droits particuliers attachés aux ADP A ne pourront être modifiés que par une décision collective des associés de la Société, après approbation préalable des titulaires des ADP A, conformément à la loi et aux règlements.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

TROISIÈME DÉCISION

Création d'une nouvelle catégorie d'actions de préférence dite de catégorie « B », les ADP B, et détermination des droits particuliers qui leur sont attachés

L'Associé Unique,

après avoir pris connaissance (i) du Rapport du Président, (ii) du Rapport du Commissaire aux Avantages Particuliers, (iii) des Caractéristiques des ADP et (iv) des Statuts Modifiés,

constatant que le capital social de la Société est entièrement libéré à ce jour,

décide, conformément aux dispositions des articles L. 228-11 et suivants du Code de commerce et sous réserve de la refonte partielle des Statuts pour y insérer les droits particuliers attachés aux ADP B, de créer une nouvelle catégorie d'actions de préférence dite de catégorie « B », qui sera assortie des avantages et droits particuliers décrits dans les Caractéristiques des ADP figurant en Annexe 1 des présentes, et

précise que les droits particuliers attachés aux ADP B ne pourront être modifiés que par une décision collective des associés de la Société, après approbation préalable des titulaires des ADP B, conformément à la loi et aux règlements.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

QUATRIÈME DÉCISION

Examen et approbation de la refonte partielle des Statuts

L'Associé Unique,

après avoir pris connaissance (i) du Rapport du Président et (ii) des Statuts Modifiés figurant en Annexe 2 des présentes,

décide de procéder à une refonte partielle des Statuts de la Société,

décide d'adopter article par article, puis dans leur ensemble, les Statuts Modifiés de la Société.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

CINQUIÈME DÉCISION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales de publicité

L'Associé Unique **décide** de conférer tout pouvoir au porteur d'un original, d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait du présent acte à l'effet de procéder à toutes les formalités de publicité requises par la loi.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

* * *

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le présent document est signé en un seul exemplaire numérique original via DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

L'Associé Unique

Signé par :
THOMAS ZAEPFFEL
5E5690A5F0F1464...

M&Z INVEST

Représentée par Thomas Zaepffel,
dûment habilité à l'effet des présentes

Annexe 1

Caractéristiques des ADP

Les Actions seront réparties en trois catégories : les Actions O, les ADP A et les ADP B.

1. Droits économiques attachés aux ADP A et aux ADP B

Les ADP A et les ADP B bénéficieront, en complément des droits attachés aux Actions de toutes catégories et à titre permanent, des droits particuliers suivants.

(i) Définitions

Les termes commençant par une majuscule et non autrement définis au sein des présentes ont le sens qui leur est attribué ci-après :

« **Actif Immobilier** » désigne l'actif immobilier situé 16 Avenue Franklin D. Roosevelt, 75008 Paris ;

« **Actions** » désigne les actions de la Société quelle qu'en soit la catégorie ;

« **Actions O** » désigne les actions ordinaires émises ou à émettre de la Société ;

« **ADP A** » désigne les actions de préférence de catégorie A émises ou à émettre de la Société ;

« **ADP B** » désigne les actions de préférence de catégorie B émises ou à émettre de la Société ;

« **Convention d'Asset Management** » désigne la convention d'*asset management* devant être conclue entre la Société et l'opérateur, ayant pour objet la gestion stratégique et financière de l'Actif Immobilier ;

« **Date de Souscription** » désigne les dates de souscription respectives des Actions O, des ADP A et des ADP B par leurs Titulaires ;

« **Distribution** » désigne toute distribution effectuée par la Société au profit des associés, à quelque titre que ce soit, autrement que dans le cadre d'une Liquidation ;

« **Fait Générateur** » désigne pour la Société : (i) la Liquidation, (ii) une Distribution, (iii) le Transfert de tout ou partie des Actions composant le capital social, (iv) une réduction du capital social ou une diminution du capital social par reprise d'apports ou (v) la survenance de l'Objectif du Projet, sous réserve du remboursement par la Société de tout endettement subordonné ;

« **Flux Reçus** » désigne, sans qu'un flux ne puisse être comptabilisé deux fois (y compris par voie de compensation de créances), l'ensemble des sommes en provenance de la Société définitivement perçues par les Titulaires d'ADP A ou d'ADP B, quelle que soit la nature des flux (en principal et intérêts), jusqu'à la date de survenance d'un Fait Générateur ;

« **Flux Versés** » désigne, sans qu'un flux ne puisse être comptabilisé deux fois, l'ensemble des sommes versées (ou payées par compensation) par les Titulaires d'ADP A ou ADP B en vue de la souscription ou de l'acquisition des ADP A ou des ADP B et toute autre somme versée par les Titulaires d'ADP A ou ADP B à raison des ADP A ou ADP B détenues par lesdits Titulaires (en ce compris toute avance en compte courant d'associés), quelle que soit la nature des flux, jusqu'à la date d'un Fait Générateur ;

« **Liquidation** » désigne une liquidation amiable ou judiciaire ;

« **Objectif du Projet** » désigne la revente partielle ou totale de l'Actif Immobilier en plusieurs lots ;

« **Produit** » désigne les valeurs, en numéraire ou en nature, à recevoir par l'ensemble des Titulaires d'Actions à l'occasion de la survenance d'un Fait Générateur ;

« **Titulaires** » désigne les associés de la Société Titulaires d'Actions O, d'ADP A ou d'ADP B ;

« **Transfert** » désigne toute opération entraînant un transfert à titre onéreux de propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit, pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, l'apport partiel d'actif, l'apport, la fusion, la scission, la réduction de capital par rachat ou annulation d'Actions par la Société ou une forme combinée de ces formes de transfert de propriété) des Actions de la Société ;

« **TRI ADP B** » désigne, concernant les Titulaires d'ADP B, le taux d'actualisation annuel qui rend nulle la somme algébrique des valeurs actuelles des Flux Versés (affectés d'un signe négatif) et des Flux Reçus (affectés d'un signe positif) en tenant compte de la date à laquelle lesdits Flux Versés ou Flux Reçus se produisent, soit la formule suivante :

$$\sum_{i=0}^n \frac{Fi}{(1 + TRI)^{i/365}} = 0$$

où :

« **n** » est égal au nombre de jours écoulés entre la Date de Souscription et la date du Fait Générateur au titre duquel le TRI ADP B est calculé ;

« **Fi** » désigne, pour une occurrence *i*, le montant des Flux Versés (négatif) ou des Flux Reçus (positif), selon le cas, « **i** » jours après la Date de Souscription et jusqu'à la date du Fait Générateur au titre duquel le TRI ADP B est calculé.

La fonction TRI.PAIEMENTS d'Excel est réputée permettre le calcul du TRI.

(ii) Droit de répartition du Produit

En cas de survenance d'un Fait Générateur, les Titulaires d'Actions O, d'ADP A et d'ADP B recevront une quote-part du Produit qui sera déterminée comme suit :

- (i) en toute hypothèse, les Titulaires d'Actions O, d'ADP A et d'ADP B se verront attribuer *pari passu* une quote-part du Produit égale à la valeur de souscription (valeur nominale et prime d'émission incluse le cas échéant) de leurs Actions respectives, puis s'il existe un solde (le « **Solde 1** ») ;
- (ii) le Solde 1 sera réparti au profit des Titulaires d'ADP B, jusqu'à concurrence d'un montant qui permettra aux Titulaires d'ADP B de réaliser un TRI ADP B de 10%, puis s'il existe un solde (le « **Solde 2** ») ;
- (iii) le Solde 2 sera réparti, après paiement des sommes dues par la Société au titre de la Convention d'*Asset Management*, au profit des Titulaires d'ADP A et d'ADP B, de la manière suivante :
 - aux Titulaires des ADP A à hauteur de 50% du Solde 2 ; et

- aux Titulaires des ADP B à hauteur de 50% du Solde 2.

Pour le cas où, au titre de l'application d'une étape de répartition prévue ci-avant, le solde concerné ne serait pas suffisant pour satisfaire l'ensemble des droits des Titulaires d'Actions O, d'ADP A ou d'ADP B de l'étape concernée, le solde sera réparti entre les Titulaires d'Actions O, d'ADP A ou d'ADP B bénéficiaires de ladite étape au *pro rata* de la somme totale à laquelle chacun des Titulaires d'Actions O, d'ADP A ou d'ADP B serait en droit de prétendre au titre de l'étape considérée si le solde avait été suffisant pour satisfaire l'ensemble des droits de cette étape.

2. Transfert

Les ADP A et les ADP B sont des actions de préférence au sens de l'article L. 228-11 et suivants du Code de commerce.

Toute cession ou transfert des ADP A ou des ADP B à un tiers (à l'exception d'une cession ou transfert à une entité contrôlée, directement ou indirectement, par le titulaire initial) entraînera la conversion des ADP A ou ADP B en Action O de la Société selon les modalités suivantes.

Les ADP A et les ADP B seront converties lors d'une décision collective des associés. Tous les associés présents ou futurs acceptent, lors de la souscription, la conversion ou l'achat de leurs Actions, de donner, par avance, expressément et sans possibilité de rétractation, leur vote favorable en vue de l'assemblée générale qui procèdera à la conversion des ADP A et des ADP B en Action O.

Les rapports devant être établis à raison de toute conversion par le Président et le cas échéant par le commissaire aux comptes de la Société en application des articles R. 228-18 et R. 228-20 du Code de commerce seront mis à la disposition des associés de la Société au plus tard lors de la décision du Président constatant ladite conversion.

Les ADP A et les ADP B sont cessibles selon les mêmes formes et conditions que les Actions O, sous réserve des stipulations des statuts de la Société.

Annexe 2

Statuts Modifiés

16 Franklin

Société par actions simplifiée à capital variable au capital initial de 1.000 euros
Siège social : 250 bis rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
991 199 951 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

STATUTS

Statuts mis à jour le 23 octobre 2025

STATUTS

LA SOUSSIGNÉE :

M&Z INVEST, société par actions simplifiée au capital social de 100.000 euros, dont le siège social est situé 128 rue la Boétie, 75008 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 884 825 027,

a établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée à capital variable qu'il a constituée (la « **Société** »).

ARTICLE 1 FORME

Il est formé par l'associé unique une société par actions simplifiée à capital variable régie par :

- les dispositions des articles L. 227-1 à L. 227-20 et L. 244-1 à L. 244-4 du Code de commerce relatives aux sociétés par actions simplifiées ;
- les dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce relatives aux sociétés à capital variable ;
- dans la mesure où elles sont compatibles avec les dispositions particulières aux sociétés par actions simplifiées, (i) les dispositions relatives aux sociétés anonymes, à l'exception des articles L. 224-2, du second alinéa de l'article L. 225-14, des articles L. 225-17 à L. 225-102-2, L. 225-103 à L. 225-126, L. 225-243, du I de l'article L. 233-8 et de l'article L. 236-17 du Code de commerce et (ii) les dispositions générales relatives à toute société des articles 1832 à 1844-17 du Code civil ; et
- les dispositions des présents statuts.

La Société fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

La Société ne peut procéder à une offre au public de ses titres mais peut néanmoins procéder aux offres mentionnées au point i du paragraphe 4 de l'article 1^{er} du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et aux 2° et 3° de l'article L. 411-2-1 du même Code.

ARTICLE 2 DENOMINATION

La dénomination sociale est :

16 Franklin

Tous les actes et documents émanant de la Société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « *société par actions simplifiée à capital variable* » ou des initiales « *SAS* » et « *à capital variable* », et de l'indication du montant du Capital Social Initial.

ARTICLE 3 OBJET

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

- toutes activités de marchand de biens visés à l'article 35 du Code général des impôts exercés à titre habituel et plus particulièrement, achat en vue de les revendre de tous biens immobiliers ou terrains, immeubles bâties ou non bâties, immeubles à construire, fonds de commerce, actions ou parts de sociétés immobilières ou souscription, en vue de revendre les actions ou parts créées ou émises par les sociétés mêmes, programmes immobiliers, droits immobiliers ;

- toutes activités connexes à celle de marchand de biens qui peuvent être réalisées en sous-traitance et notamment : la construction, la réparation, l'entretien, la restauration, la rénovation, l'aménagement de tous immeubles ;
- toutes actions de promotion immobilière, au sens de l'article 1831-1 et suivants du Code civil, ainsi que toutes opérations de maîtrise d'œuvre et de construction vente ;
- et plus généralement toutes opérations commerciales, industrielles, financières se rattachant directement ou indirectement aux objets précités, ou susceptibles de favoriser sa réalisation et son développement ;
- la participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

ARTICLE 4 SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

250 bis rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

Il peut être transféré au sein du même département et dans tout département limitrophe sur décision du Président qui est habilité à modifier les présents statuts en conséquence, et en tout autre endroit de la France métropolitaine par décision de la collectivité des associés ou de l'associé unique.

ARTICLE 5 DUREE

Sauf prorogation ou dissolution anticipée, 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.

La décision de prorogation est prise par décision de la collectivité des associés ou par décision de l'associé unique.

ARTICLE 6 CAPITAL SOCIAL

Le capital social initialement souscrit, intégralement libéré, est fixé à la somme de mille euros (1.000 €), divisé en mille (1.000) actions d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, dont :

- mille (1.000) actions ordinaires (la (les) « **Action(s) O** ») ;
- zéro (1) action de préférence de catégorie A (la (les) « **ADP A** ») ; et
- zéro (1) action de préférence de catégorie B (la (les) « **ADP B** »),

(le « **Capital Social Initial** »).

La somme de mille euros (1.000 €) correspondant à la totalité du montant des mille (1.000) actions souscrites par l'associé unique, a été régulièrement déposée sur un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de l'office notarial Monassier & Associés, dont le siège social est situé au 1 avenue de Villars, 75007 Paris, et le versement a été constaté par un certificat établi conformément à la loi et délivré par ladite banque le 9 septembre 2025.

Le capital social est susceptible, sans qu'il soit nécessaire de consulter la collectivité des associés et de procéder aux formalités de publicité une fois l'opération réalisée : (i) d'accroissement, dans la limite du

Capital Social Autorisé, par des versements successifs des associés existants ou de nouveaux associés ; et (ii) de diminution, dans la limite du Capital Social Plancher, par la reprise totale ou partielle des apports effectués. Les limites et modalités de ces variations du capital sont fixées à l'Article 7 des statuts.

ARTICLE 7 VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est susceptible d'accroissement et de diminution dans les conditions ci-après définies.

7.1 Accroissement du capital social

Le capital maximum autorisé est de dix millions d'euros (10.000.000 €), la variation du capital dans cette limite n'entraînant pas de formalités de publicité (le « **Capital Social Maximum** »).

Dans la limite ci-dessus déterminée, le Président peut décider et constater la souscription en numéraire (y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société) d'actions nouvelles, soit par les associés existants soit par de nouveaux associés. Ces derniers devront satisfaire aux conditions définies au paragraphe ci-dessous.

Les souscriptions en numéraire reçues par le Président sont constatées sur un bulletin de souscription indiquant les nom, prénoms et domicile du souscripteur ou sa raison sociale, le nombre d'actions souscrites et le montant des versements effectués. Ce bulletin sera établi sous la condition suspensive de l'agrément du Président.

La décision ou le refus d'agrément du Président n'a pas à être motivé.

L'agrément est réputé acquis par l'inscription en compte par le Président des actions souscrites, et sous réserve que les sommes apportées au titre de la libération intégrale des actions souscrites soient entièrement encaissées.

Seule la décision du refus d'agrément doit être notifiée au souscripteur d'actions nouvelles par lettre recommandée avec avis de réception ou par courriel dans le mois suivant la réception par le Président du bulletin de souscription visé ci-dessus. À défaut de notification dans le délai, l'agrément sera réputé acquis, sous réserve que les actions souscrites soient entièrement libérées.

La souscription prend effet le jour de son agrément par le Président ou la date de libération intégrale des actions souscrites.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, ou de l'associé unique, prise dans les conditions prévues à l'Article 18, les actions nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la valeur nominale, majorée d'une prime d'émission correspondant à la part proportionnelle revenant aux actions anciennes, dans les réserves et les bénéfices, tels qu'apparaissant au dernier bilan approuvé.

Les augmentations de capital par apport en nature sont quant à elles décidées et réalisées par une décision collective extraordinaire des associés, ou de l'associé unique, dans les conditions prévues à l'Article 18.

7.2 Diminution du capital social

Le capital social plancher est fixé à la somme de mille euros (1.000 €) (le « **Capital Social Plancher** »).

Le capital social peut être diminué par reprise des apports des associés qui se retirent totalement de la Société ou en sont exclus dans les conditions définies à l'Article 11.

Toutefois, aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social en dessous du Capital Social Initial.

Dans tous les cas, la diminution du capital ne pourra non plus avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au montant du Capital Social Plancher.

En cas d'apports en nature, ceux-ci ne pourront faire l'objet que d'un remboursement en espèces.

ARTICLE 8 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Indépendamment de l'application de l'Article 7, le capital social peut être augmenté par tous moyens et procédures prévus par les dispositions en vigueur du Code de commerce.

La collectivité des associés, ou l'associé unique, est seule compétente pour décider, sur le rapport du Président le cas échéant, une augmentation de capital immédiate ou à terme. La collectivité des associés peut déléguer cette compétence au Président dans les conditions fixées à l'article L. 225-129-2 du Code de commerce.

Lorsque la collectivité des associés décide de l'augmentation de capital, elle peut déléguer au Président le pouvoir de fixer les modalités de l'émission des actions.

La Société peut émettre toutes valeurs mobilières représentatives de créances ou donnant droit à l'attribution d'actions représentant une quotité de capital.

En représentation des augmentations du capital, il peut être créé des actions de préférence jouissant d'avantages par rapport à toutes autres actions ou, si les conditions légales sont réunies, tous autres titres ou certificats, avec ou sans droit de vote, pouvant être créés par les sociétés par actions.

Les augmentations du capital sont réalisées nonobstant l'existence de rompus.

Le montant du Capital Social Maximum correspondant au plafond d'accroissement du capital mentionné à l'Article 7.1, paragraphe 1 peut, en outre, être modifié par une décision collective extraordinaire des associés, ou de l'associé unique, dans les conditions prévues à l'Article 18.

Indépendamment des dispositions de l'Article 7.2 et dans la limite fixée par la loi, le capital social peut, par une décision collective extraordinaire des associés, ou de l'associé unique, dans les conditions prévues à l'Article 18, être réduit pour quelque cause que ce soit, par diminution de la valeur nominale des actions ou du nombre d'actions.

En pareil cas, les associés, ou l'associé unique, sont (est) tenu(s) de céder ou d'acheter les actions qu'ils ont en trop ou en moins, pour permettre l'échange des actions anciennes contre les actions nouvelles.

En tout état de cause, une réduction du capital social ne peut avoir pour effet de porter atteinte à l'égalité des associés.

ARTICLE 9 LIBERATION DES ACTIONS

9.1 Les actions souscrites en numéraire doivent être obligatoirement libérées lors de la souscription de la moitié au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. Le surplus est appelé par le Président en une ou plusieurs fois dans un délai ne pouvant dépasser cinq ans. Le Président est habilité à modifier les statuts de la Société pour retranscrire la libération du surplus.

9.2 Les appels de fonds sont portés à la connaissance des associés au moins quinze (15) jours à l'avance.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt dont le taux sera celui de l'intérêt légal, calculé jour pour jour à partir de la date

d'exigibilité, sans préjudice de l'action que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

ARTICLE 10 FORME, CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions sont nominatives.

Les actions sont inscrites en compte au nom de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités légales et réglementaires.

Les actions se transmettent par virement de compte à compte.

10.1 Agrément

10.1.1 En cas de pluralité d'associés, toute cession ou mutation d'actions ou de valeurs mobilières, à titre onéreux ou gratuit, à un tiers non associé, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique, en vertu d'une décision judiciaire, sera soumise à agrément.

Il en est de même en cas d'apport en société, d'apport partiel d'actif, de fusion ou de scission, en cas de dévolution successorale ou de liquidation de communauté de biens ; en cas d'augmentation de capital, il s'applique à la cession des droits d'attribution ou de souscription, comme aux renonciations aux droits de souscription en faveur de bénéficiaires dénommés. Pour les besoins du présent article le terme « actions » désigne aussi bien les actions les valeurs mobilières, les droits d'attribution ou les droits de souscription.

10.1.2 En cas de transmission par décès, le ou les héritiers justifient sans délai à la Société de leurs droits et qualités.

Dès le décès du titulaire, et jusqu'à la purge de la procédure d'agrément ci-après stipulée, si aucun des indivisaires n'a la qualité d'associé, les actions concernées ne participeront pas au vote et ne seront pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité. Si un seul indivisaire a la qualité d'associé, il représente de plein droit l'indivision. S'ils sont plusieurs à avoir cette qualité, ils devront se faire représenter.

10.1.3 Toute cession susvisée est soumise à l'agrément préalable de la Société, donné par la collectivité des associés dans les conditions prévues à l'article 18.3 ci-dessous.

10.1.4 Le cédant devra notifier son projet de cession au Président ou au Directeur Général (selon le cas) par acte extrajudiciaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, en indiquant :

- l'identité du cessionnaire proposé ;
- le nombre d'actions dont la cession est envisagée ;
- le prix offert ; et
- les principales conditions de la cession,

(ci-après la « **Notification** »).

10.1.5 Le Président ou le Directeur Général (selon le cas) devra, dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la Notification, notifier, soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au cédant la décision de la collectivité des associés d'agrément (ci-après la « **Notification d'Agrément** ») ou de refus d'agrément (ci-après la « **Notification du Refus** »). La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée.

À défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis au profit du cessionnaire.

10.1.6 À toutes fins utiles il est précisé que le cédant, ou ses ayants droit en cas de décès, sous réserve d'être associés, prend part au vote et ses actions sont prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité requis.

10.1.7 En cas d'agrément, la cession pourra intervenir librement aux conditions mentionnées dans la Notification et (i) dans le délai prévu dans la Notification ou, à défaut, (ii) dans les 30 jours suivants la Notification d'Agrément ou, (iii) en cas d'absence de Notification d'Agrément, dans les 30 jours à compter de l'issue du délai de 30 jours prévu à l'article 10.1.5 ci-dessus

À défaut de réaliser la cession dans un de ces délais ci-dessus mentionnés, le cédant est considéré comme ayant renoncé à son projet de cession qui, s'il est repris, doit à nouveau être soumis à la procédure d'agrément.

En cas de refus d'agrément, le cédant doit, dans un délai de 8 jours à compter de la Notification du Refus, indiquer au Président ou au Directeur Général (selon le cas), au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception adressée à la Société, s'il entend renoncer à son projet de cession.

À défaut de renonciation de la part du cédant, la collectivité des associés doit, dans un délai de 15 jours à compter de l'expiration du délai de 8 jours prévu à l'article 10.1.8 ci-dessus :

- soit faire racheter les actions dont la cession était envisagée, par un ou plusieurs associés ou par un ou plusieurs tiers ;
- soit faire procéder par la Société à ce rachat, sous réserve du consentement du cédant ou de ses ayants droit ; dans ce cas la Société doit les céder dans un délai de 6 mois ou les annuler dans le cadre d'une réduction de son capital social.

Le rachat des actions dont la cession était envisagée devra intervenir dans un délai de 60 jours suivant la décision des associés de procéder audit rachat.

10.1.8 Le prix de rachat des actions doit correspondre à celui mentionné dans la Notification si le prix est stipulé exclusivement en numéraire. À défaut, le prix de rachat des actions à transmettre est fixé, en l'absence d'accord entre collectivité des associés et le cédant ou ses ayants droit, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les frais de l'expertise seront supportés, à parts égales, par les parties en désaccord sur le prix de rachat.

10.1.9 En cas de non approbation par les associés du rachat ou dans l'hypothèse où un tel rachat ne serait pas intervenu dans le délai de 60 jours prévu à l'article 10.1.9 ci-avant, le cédant pourra réaliser la cession au profit du cessionnaire initialement proposé et dans les conditions de la Notification.

Dans cette hypothèse, la transmission doit également, comme ci-dessus et sous la même sanction, intervenir dans les 30 jours suivant l'expiration de ce délai.

10.1.10 En cas de transmission par décès, la Société est libre d'agréer un ou plusieurs héritiers et de refuser l'agrément aux autres. De convention expresse entre les associés, elle peut alors, à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter du décès, demander au Juge des Référés du lieu de l'ouverture de la succession de mettre les indivisaires en demeure, sous astreinte, de procéder au partage.

10.2 Matérialisation de la cession

Dans l'hypothèse où le cessionnaire est agréé, le cédant devra réaliser la cession et remettre à la Société le (ou les) ordre(s) de mouvement dûment signé(s) (i) dans le délai prévu à la Notification, le cas échéant, ou (ii) dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la Notification d'Agrément par le Président ou le Directeur Général (selon le cas), ou (iii) dans ce même délai de 30 jours à compter de l'issue du délai de 30 jours mentionné à l'article 10.1.5 ci-dessus en cas d'absence de réponse dans ce délai.

La cession, en cas d'exercice du droit de refus d'agrément par collectivité des associés, au profit du ou des acquéreurs désignés par collectivité des associés ou de la Société, est régularisée par un ordre de mouvement signé par le cédant ou ses ayants droit, ou par un mandataire.

À défaut pour eux de remettre l'ordre de mouvement, le Président ou le Directeur Général (selon le cas) peut procéder à la régularisation de sa signature et aux inscriptions en compte sur ses simples déclarations. Il le notifiera alors au cédant ou à ses ayants droit, dans les 8 jours de cette signature, avec invitation à se présenter au siège social pour recevoir le prix de cession, qui ne sera pas productif d'intérêts.

10.3 Sanctions

Les actions sont cessibles dans le respect des stipulations des présents Statuts et sous réserve des stipulations contenues dans tout accord extrastatutaire auquel les titulaires d'actions sont parties et conclu en présence de la Société.

Toute transmission d'actions intervenant en violation des stipulations qui précèdent est nulle.

10.4 Modification - Suppression

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 11 EXCLUSION – REPRISE D'APPORT – RETRAIT – RACHAT D' ACTIONS

11.1 Principe

Le capital social peut être réduit par voie de remboursement d'apports sans qu'il soit besoin d'une décision collective des associés ou de l'associé unique.

Toutefois, aucun remboursement d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social en-dessous du Capital Social Plancher.

Le Président est l'organe compétent pour décider et mettre en œuvre les réductions du capital social entre le Capital Social Maximum et le Capital Social Plancher, notamment dans les cas suivants :

- dans le cadre d'une demande de reprise d'apport formulée par un associé ayant été acceptée par la Société en application des dispositions de l'Article 11.2, et
- dans le cadre du droit de retrait d'un associé en application des dispositions de l'Article 11.3.

En tant que de besoin, il est précisé que toute décision de réduction du capital par imputation de pertes ou diminution de la valeur nominale des actions relève de la compétence de la collectivité des associés, conformément aux stipulations de l'Article 7.

11.2 Demande de reprise d'apport

Chaque associé pourra adresser à la Société, par tout procédé de communication écrite (lettre simple, courrier électronique, etc.), une demande de reprise d'apport, partielle ou totale, en cours de vie sociale (la « **Demande de Reprise d'Apport** »), indiquant le prix de rachat de ses actions souhaité.

La Société, par l'intermédiaire de son Président, pourra à sa discrétion accepter ou refuser la Demande de Reprise d'Apport, sous réserve que les fonds propres de la Société permettent, notamment au regard des engagements de la Société, de satisfaire une telle Demande de Reprise d'Apport.

En cas de réception d'une Demande de Reprise d'Apport d'un associé, la Société s'engage à en notifier par tout procédé de communication écrite (lettre simple, courrier électronique, etc.) les autres associés de la Société, afin de leur permettre s'ils le souhaitent d'émettre à leur tour une Demande de Reprise d'Apport concomitante.

La Société, par l'intermédiaire de son Président, notifie à chaque associé concerné le refus ou l'acceptation, partielle ou totale le cas échéant, de la Demande de Reprise d'Apport dans un délai de deux mois à compter de la réception de la Demande de Reprise d'Apport.

En cas d'acceptation de la Demande de Reprise d'Apport, le Président sera compétent pour décider et mettre en œuvre une diminution du capital social par voie de rachat des actions objet de la Demande de Reprise d'Apport.

Il est précisé qu'aucune reprise d'apport ne pourra intervenir si elle doit avoir pour conséquence de réduire le capital social en dessous du Capital Social Plancher.

L'associé sortant restera tenu des obligations de la Société existantes à la date à laquelle la reprise d'apport sera devenue effective, dans les mêmes conditions que celles prévues par l'article L. 231- 6 du Code de commerce.

11.3 Droit de retrait

Chaque associé pourra se retirer de la Société partiellement ou totalement, sous réserve de pouvoir justifier de la qualité d'associé de la Société depuis au moins dix (10) ans.

Par ailleurs, aucun retrait d'associé ne pourra intervenir s'il doit avoir pour conséquence de réduire le capital social en dessous du Capital Social Plancher et/ou si la trésorerie de la Société ne le permette permettent, notamment au regard des engagements de la Société.

11.3.1 Procédure de retrait

L'exercice de son droit de retrait par l'un quelconque des associés (l'« **Associé Retrayant** ») devra être notifié par écrit à la Société, par envoi d'un courrier électronique confirmé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demandant à la Société de procéder au rachat de tout ou partie de ses actions (la « **Notification de Retrait** »), à charge ensuite pour la Société de le notifier aux autres associés.

Le retrait deviendra effectif, et les actions en cause seront annulées, quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de l'envoi du courrier électronique.

11.3.2 Modalités du retrait

L'Associé Retrayant aura droit au remboursement de la valeur nominale des actions rachetées, majorée, le cas échéant, d'une partie des réserves disponibles, telles qu'elles ressortiront d'une situation comptable intermédiaire arrêtée à cette date par le Président, au *pro rata* de sa participation dans le capital social de la Société.

L'Associé Retrayant restera tenu des obligations de la Société existantes à la date à laquelle le retrait sera devenu effectif conformément aux dispositions du paragraphe 11.3.1 ci-dessus et dans les conditions prévues par l'article L. 231-6 du Code de commerce.

Le paiement des sommes dues à l'Associé Retrayant en application du présent Article 11.3 interviendra dans les trois mois à compter de la date à laquelle le retrait est devenu effectif conformément aux dispositions ci-dessus.

L'Associé Retrayant supportera seul tous les droits d'enregistrement et de timbre éventuellement exigibles à l'occasion du rachat de tout ou partie de ses actions par la Société (y compris tout intérêt de retard et pénalité applicables) et remboursera à la Société les droits d'enregistrement et de timbre éventuellement acquittés par elle.

La Société procédera au remboursement de toute créance de prêt d'associé détenue par l'Associé Retrayant à la date de réalisation du retrait.

11.4 Exclusion

Conformément aux dispositions de l'article L. 227-16 et L. 231-6 du Code de commerce, tout associé pourra être exclu de la Société par décision de la collectivité des associés, dans les conditions prévues ci-après.

Les motifs pour lesquels un associé pourra, en application de cette procédure, être exclu sont les suivants (selon le cas un « **Motif d'Exclusion** ») :

- (i) en cas de non-respect ou de violation par l'associé, non régularisée (lorsqu'une telle régularisation est possible) à l'issue d'un délai de quinze (15) jours calendaires suivant toute notification en ce sens adressée par la Société à l'associé concerné, de toute stipulation des statuts ;
- (ii) en cas de comportement déloyal ou préjudiciable à la Société ou à ses associés ;
- (iii) en cas de liquidation judiciaire au sens du livre VI du Code de commerce de l'associé concerné ; ou
- (iv) en cas de décès de l'associé concerné.

Dès que raisonnablement possible à compter de sa connaissance d'un Motif d'Exclusion, le Président peut convoquer une réunion de la collectivité des associés dans les formes prévues à l'Article 18, ayant pour objet de se prononcer sur l'exclusion de l'associé concerné en précisant les motifs de la procédure d'exclusion engagée (la « **Réunion d'Exclusion** »). Le Président doit notifier à l'associé concerné (ou ses ayants droits en cas de décès de l'associé concerné), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec l'indication des motifs de la procédure d'exclusion mise en œuvre à son encontre, et il devra lui être proposé de présenter son point de vue et ses explications aux autres associés au cours de la Réunion d'Exclusion, avant toute prise de décision.

L'exclusion, pour être prononcée, doit faire l'objet d'un vote favorable de la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues à l'Article 18.5 (la « **Décision d'Exclusion** »).

À compter de la Décision d'Exclusion et conformément à l'article L. 227-16 du Code de commerce, l'associé exclu sera privé de l'ensemble de ses droits non pécuniaires tant que les actions de l'associé exclu n'auront pas été cédés.

Le Président notifiera la Décision d'Exclusion prise lors de la Réunion d'Exclusion à l'associé concerné (ou ses ayants droits en cas de décès de l'associé concerné) ainsi que les délais et modalités de réalisation

de cette exclusion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les quinze (15) jours calendaires de la Réunion d'Exclusion.

Si l'exclusion est prononcée, les associés devront décider, lors de la Réunion d'Exclusion, si l'ensemble des actions détenues par l'associé exclu seront rachetées par la Société en vue de leur annulation ou transférées à un ou plusieurs associés de la Société ou à un ou plusieurs tiers, et ce pour un prix par action égal à :

- (a) en cas de mise en œuvre de la clause d'exclusion à raison des Motifs d'Exclusion visés aux (i) à (iii) ci-dessus, cinquante pour cent (50%) du prix par action retenu à l'occasion de la dernière augmentation de capital de la Société intervenue préalablement à la date de Décision d'Exclusion ;
- (b) en cas de mise en œuvre de la clause d'exclusion en raison d'un décès de l'associé concerné, à cent pour cent (100%) du prix par action retenu à l'occasion de la dernière augmentation de capital de la Société intervenue préalablement à la date de la Décision d'Exclusion, soit sans application de décote ; lequel s'imposera à la collectivité des associés et à l'associé exclu.

Le prix par action retenu devra figurer dans la Décision d'Exclusion.

Le transfert de propriété des actions de l'associé exclu intervient simultanément dans les conditions et délais décidés lors de la Réunion d'Exclusion, contre paiement du prix de cession visé ci-dessus et remise de l'ordre de mouvement signé par l'associé exclu.

Faute pour l'associé exclu d'avoir procédé à la cession de l'ensemble des actions qu'il détient dans les conditions et délais décidés lors de la Réunion d'Exclusion, cette cession pourra être régularisée d'office par un ordre de mouvement signé du Président, sans qu'il soit besoin de la signature de l'associé exclu, ce dernier recevant notification (i) d'avoir à se présenter au siège social de la Société pour recevoir le prix de rachat de ses Actions déterminé conformément aux stipulations ci-dessus ou (ii) des modalités selon lesquelles il pourra recevoir ledit prix, lequel, en tout état de cause, ne sera pas productif d'intérêt. Le Président pourra procéder aux formalités nécessaires à la réalisation du transfert des actions de l'associé exclu.

ARTICLE 12 DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions composant le capital social de la Société (les « **Actions** ») sont réparties en trois catégories : les Actions O, les ADP A et les ADP B.

12.1 Dispositions générales

Les droits et obligations attachés à chaque Action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une Action entraîne, *ipso facto*, l'approbation des statuts de la Société ainsi que celle des décisions des associés.

Chaque Action, donne droit, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, au cours de la vie de la Société, ou en cas de Liquidation de la Société, à une part déterminée par application des droits financiers attachés à chacune des catégories d'Actions en application des caractéristiques décrites en Annexe A des présentes.

12.2 Droits attachés aux Actions O

Les Actions O donnent droit à une quote-part du Produit, déterminé dans les conditions visées en Annexe A des présentes.

A chaque Action O est attaché un (1) droit de vote.

12.3 Droits attachés aux ADP A

Les ADP A donnent droit à une quote-part du Produit, déterminé dans les conditions visées en Annexe A.

A chaque ADP A est attaché un (1) droit de vote.

12.4 Droits attachés aux ADP B

Les ADP B donnent droit à une quote-part du Produit, déterminé dans les conditions visées en Annexe A.

A chaque ADP B est attaché un (1) droit de vote.

12.5 Protection des titulaires des ADP A et des ADP B

Le maintien des droits particuliers conférés aux titulaires des ADP A et des ADP B est assuré, pour toute modification susceptible d'affecter ces droits, en particulier, conformément aux dispositions légales visées ci-dessous :

- (i) par exception aux dispositions de l'article L. 227-1 alinéa 3 du Code de commerce, les dispositions de l'article L. 225-99 alinéa 2 du Code de commerce seront applicables *mutatis mutandis*. Ainsi, la décision de la collectivité des associés de la Société de modifier les droits attachés aux ADP A et aux ADP B ne sera définitive qu'après approbation par les titulaires des ADP A et des ADP B, de sorte qu'en cas de refus d'approbation par les titulaires des ADP A et des ADP B la Société ne pourra pas procéder aux modifications projetées, étant précisé que toute réduction de capital non motivée par des pertes est constitutive d'une modification des droits attachés aux ADP A et aux ADP B ;
- (ii) conformément à l'article L. 228-17 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scission de la Société, les ADP A et les ADP B pourront être échangées contre des actions des sociétés bénéficiaires du transfert de patrimoine comportant des droits particuliers équivalents, ou selon une parité d'échange spécifique tenant compte des droits particuliers abandonnés, et, en l'absence d'échange contre des actions conférant des droits particuliers équivalents, la fusion ou la scission sera soumise à l'approbation des titulaires des ADP A et des ADP B concernées ; et
- (iii) conformément à l'article L. 228-19 du Code de commerce, les titulaires des ADP A et des ADP B ont la faculté de donner, dans la mesure où il serait désigné, mission à un commissaire aux comptes d'établir un rapport spécial sur le respect par la Société des droits particuliers attachés aux ADP A et aux ADP B qu'ils détiennent qui leur sera diffusé à l'occasion d'une assemblée spéciale.

12.6 Décisions Importantes

Les décisions visées ci-après, relevant de la compétence du Président ou de la collectivité des associés de la Société (les « **Décisions Importantes** »), ne seront valablement prises ou mises en œuvre que sous réserve d'avoir été préalablement autorisées par les titulaires des ADP A :

- (i) toute opération de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actifs avec la Société ;
- (ii) toute décision de consentir des sûretés, cautions, avals ou garanties de toute nature sur les Titres de la Société ;
- (iii) la modification de la forme et de l'objet social de la Société ;
- (iv) toute décision d'investissement ou de désinvestissement relative aux actifs immobiliers détenus par la Société ;
- (v) toute décision d'agrément d'un tiers non-associé conformément à l'article 10.1 ;

- (vi) la modification des droits attachés aux ADP A et aux ADP B, et plus généralement toute modification des droits attachés aux Actions ou conversion desdites Actions (autrement qu'en vertu d'un cas de conversion automatique prévu aux termes des présents statuts) ;
- (vii) toute décision relative à la nomination, le renouvellement ou à la révocation du Président et du Directeur Général ; et
- (viii) création de toute nouvelle catégorie de Titres émis par la Société (en ce compris toute nouvelle action de préférence ou toute nouvelle catégorie d'Actions).

La décision d'autorisation (ou de refus) préalable des Décisions Importantes est donnée par les titulaires des ADP A par tout moyen écrit, y compris par courrier électronique. Elle est adressée au Président.

Les associés de la Société et le Président ne peuvent prendre, mettre en œuvre ou voter en faveur de toute Décision Importante qui n'aurait pas préalablement recueilli l'accord des titulaires des ADP A, dans les conditions visées au présent Article. Le non-respect des stipulations du présent Article sera sanctionné par la nullité de la délibération du Président ou de la collectivité des associés de la Société, le cas échéant.

ARTICLE 13 PRESIDENCE DE LA SOCIETE

- 13.1** La Société est gérée et administrée par un président (le « **Président** »), personne physique ou morale, pouvant avoir ou non la qualité d'associé de la Société.
- 13.2** Le Président est nommé et révoqué par décision de la collectivité des associés ou de l'associé unique.
- 13.3** Le Président exerce ses fonctions sans limitation de durée. Il peut être révoqué à tout moment et sans qu'un juste motif soit nécessaire par décision de la collectivité des associés ou de l'associé unique.
- 13.4** La rémunération du Président est fixée par décision de la collectivité des associés ou de l'associé unique. Il pourra prétendre, sur présentation de justificatifs, au remboursement des frais exposés dans le cadre de l'accomplissement de son mandat.

ARTICLE 14 POUVOIRS DU PRESIDENT

Le Président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve (i) des Décisions Importantes pour lesquelles l'autorisation préalable des titulaires des ADP A est requise conformément à l'Article 12.6 des statuts, et (ii) des décisions relevant de la compétence de la collectivité des associés de la Société aux termes de la loi ou de l'Article 18 des statuts.

ARTICLE 15 DIRECTEUR GENERAL

- 15.1** Les associés ou l'associé unique peuvent nommer un ou plusieurs directeurs généraux (le « **Directeur Général** ») personnes physiques ou morales ayant à titre habituel le pouvoir d'engager la Société.
- 15.2** Le Directeur Général est révocable à tout moment sans qu'un juste motif soit nécessaire par décision collective des associés ou de l'associé unique.
- 15.3** En cas de décès, démission ou empêchement du Président, le Directeur Général en fonction conserve ses fonctions et attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Président.
- 15.4** Le Directeur Général dispose à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Président.

15.5 La rémunération du Directeur Général est fixée par décision de la collectivité des associés ou de l'associé unique. Il pourra prétendre, sur présentation de justificatifs, au remboursement des frais exposés dans le cadre de l'accomplissement de son mandat.

ARTICLE 16 CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le commissaire aux comptes présente aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent (10%) ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées, produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et son dirigeant.

Par dérogation aux dispositions des trois premiers alinéas, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales sont simplement communiquées au(x) commissaire(s) aux comptes. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

ARTICLE 17 COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs commissaires aux comptes peuvent être nommés et exercent leur mission de contrôle conformément à la loi. Leurs honoraires sont fixés par la loi ou par l'organe compétent de la Société, dans les limites de la réglementation applicable.

ARTICLE 18 DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DES ASSOCIES

18.1 Compétence des associés

Outre les pouvoirs relevant exclusivement de la compétence de la collectivité des associés ou de l'associé unique du fait de la loi ou des présents statuts, relèvent également de leur compétence, sous réserve, en cas de Décisions Importantes, que ces dernières aient été préalablement autorisées par les titulaires des ADP A dans les conditions fixées par l'Article 12.6 des statuts :

- (i) toute modification des statuts et toute décision impliquante, immédiatement ou à terme, une modification des statuts ;
- (ii) la nomination et la révocation du Président ;
- (iii) la nomination des commissaires aux comptes de la Société ;
- (iv) la nomination et la révocation de tout Directeur Général ;
- (v) la distribution de dividendes, réserves ou primes, ainsi que le versement d'acomptes sur dividendes ;
- (vi) toute décision d'augmentation, d'amortissement ou de réduction du capital social de la Société et toute émission de valeurs mobilières, à l'exception des stipulations de l'Article 7 ;

- (vii) toute fusion, scission ou dissolution de la Société ;
- (viii) toute transformation de la Société en une société d'une autre forme ;
- (ix) tout changement de nationalité de la Société ;
- (x) toute émission d'emprunt obligataire ;
- (xi) toute décision d'agrément d'un tiers non-associé conformément à l'Article 10.1 ; et
- (xii) toutes autres décisions pour lesquelles les présents statuts donnent compétence à la collectivité des associés.

Toutes autres décisions sont de la compétence du Président, sous réserve pour ce dernier de consulter les titulaires des ADP A pour les Décisions Importantes.

18.2 Convocation des associés

En cas de pluralité d'associés, les associés sont consultés à l'initiative du Président, des titulaires des ADP A et des ADP B, de tout associé disposant d'au moins vingt-cinq (25%) du capital et des droits de vote de la Société. Lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé, celui-ci peut être consulté à l'initiative du Président ou prendre des décisions à sa propre initiative.

18.3 Décisions en cas de pluralité des associés

Les décisions collectives des associés sont prises au choix du Président, par correspondance, dans un acte signé par l'ensemble des associés ou en assemblée.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions par lui-même ou par mandataire. Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent.

18.3.1 Consultation par correspondance

En cas de consultation par correspondance, le texte des résolutions proposées, un bulletin de vote et les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun par tous moyens à la dernière adresse notifiée à la Société par l'associé.

Les associés dont le vote n'est pas reçu par la Société dans le délai de quinze (15) jours à compter de l'envoi des projets de résolutions par l'associé concerné sont considérés comme ayant refusé chacune des résolutions soumises à consultation. Le vote peut être émis par tous moyens. La consultation est mentionnée dans un procès-verbal établi par le Président sur lequel est portée la réponse de chaque associé à la consultation.

18.3.2 Décisions établies par un acte

Les associés peuvent également être consultés par la signature d'un acte sous signature privée, signé par l'ensemble des associés, avec mention de la communication préalable, s'il y a lieu, des documents nécessaires ou sur lesquels porte les décisions.

18.3.3 Consultation en assemblée

En cas de consultation des associés en assemblée, les associés seront convoqués par tous moyens au moins huit jours à l'avance. La convocation mentionne l'ordre du jour et contient le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés. Le délai de convocation des

associés pourra être raccourci ou supprimé si (i) tous les associés donnent leur accord par écrit (y compris par courrier électronique) ou (ii) si tous les associés sont présents ou représentés à l'assemblée.

Les assemblées peuvent se tenir par voie de visioconférence ou de conférence téléphonique.

18.4 Quorum nécessaire aux prises de décisions collectives

En cas de pluralité d'associés, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le cinquième des Actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

18.5 Majorité nécessaire aux prises de décisions collectives

En cas de pluralité d'associés, et sauf dans les cas prévus à l'article L. 227-19 du Code de commerce requérant l'unanimité des associés, les décisions collectives sont prises à la majorité simple des droits de vote des associés présents ou représentés.

18.6 Décisions en cas d'associé unique

En cas d'associé unique, les décisions sont prises par la signature d'un procès-verbal des décisions par celui-ci.

18.7 Droit de communication et d'information

Pour toutes les décisions des associés ou de l'associé unique où les dispositions légales imposent que le Président et/ou les commissaires aux comptes établissent un ou plusieurs rapports, le Président devra communiquer aux associés ou à l'associé unique, au plus tard concomitamment à la communication des projets de résolutions en cas de consultation par correspondance ou par assemblée ou, en cas de décision par établissement d'un acte, du procès-verbal de décision devant être signé par les associés ou l'associé unique, le ou les rapports du Président ou des commissaires aux comptes.

18.8 Procès-verbaux

Les procès-verbaux des décisions des associés ou de l'associé unique sont reportés sur un registre spécial, coté et paraphé. Ces procès-verbaux tels que reportés dans le registre sont signés par le Président. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par le Président.

ARTICLE 19 EXERCICE SOCIAL

L'exercice social sera ouvert le 1^{er} janvier et se terminera le 31 décembre de la même année.

Par exception, le premier exercice débutera à la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

ARTICLE 20 COMPTES ANNUELS

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

A la clôture de chaque exercice, le Président établit l'inventaire, les comptes annuels sociaux (et le cas échéant consolidés) et le rapport de gestion lorsque cela est rendu obligatoire par la loi (dans les autres cas le rapport de gestion est facultatif).

ARTICLE 21 AFFECTATION DES RESULTATS ET REPARTITIONS

21.1 Sur le bénéfice de l'exercice, diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour être affectés à la réserve légale, pour autant que celle-ci n'atteigne pas le dixième du capital social.

Sur l'excédent disponible, augmenté s'il y a lieu du report bénéficiaire antérieur, la collectivité des associés ou l'associé unique, sur la proposition du Président, a le droit de prélever toutes sommes qu'elle/il juge convenable de fixer pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux, ou à l'amortissement du capital.

21.2 Le solde, s'il en existe, est réparti entre les associés sous déduction des sommes reportées à nouveau.

21.3 La collectivité des associés ou l'associé unique peut décider la répartition de toute somme prélevée sur les réserves dont elle/il a la disposition. Elle/il peut aussi décider la répartition de toute somme prélevée sur les primes d'émission, d'apport ou de fusion. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

21.4 Le paiement des dividendes a lieu aux époques fixées par la collectivité des associés ou l'associé unique sous réserve des dispositions légales fixant un délai maximal pour cette mise en paiement.

La collectivité des associés ou l'associé unique statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution – ou des acomptes sur dividendes – une option entre le paiement du dividende – ou de l'acompte – en numéraire ou en actions de la Société.

ARTICLE 22 DISSOLUTION – LIQUIDATION

La dissolution et la liquidation de la Société sont effectuées conformément aux dispositions légales et réglementaires du Code de commerce.

ARTICLE 23 CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la Société et les associés, soit entre les associés eux-mêmes à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé sera tenu de faire l'élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social et toutes les assignations seront régulièrement délivrées à ce domicile élu, sans avoir égard au domicile réel ; à défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations seront valablement faites à Monsieur le procureur de la république près le tribunal judiciaire du siège social.

ARTICLE 24 DESIGNATION DU PREMIER PRESIDENT

Est nommé comme premier Président, sans limitation de durée, **KERRIA**, société par actions simplifiée au capital social initial de 10.000 euros, dont le siège social est situé 128 rue La Boétie, 75008 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 891 683 716.

KERRIA, préalablement à la signature des statuts, a déclaré accepter lesdites fonctions et déclaré ne faire l'objet d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptible de lui en interdire l'exercice.

KERRIA ne percevra aucune rémunération au titre de ses fonctions de Président. Toutefois, il pourra prétendre, sur présentation de justificatifs, au remboursement de frais exposés dans le cadre de l'accomplissement de son mandat.

* * * *

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, les statuts constitutifs sont signés en un seul exemplaire numérique original via DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Annexe A

Caractéristiques des Actions

Les Actions seront réparties en trois catégories : les Actions O, les ADP A et les ADP B.

1. Droits économiques attachés aux ADP A et aux ADP B

Les ADP A et les ADP B bénéficieront, en complément des droits attachés aux Actions de toutes catégories et à titre permanent, des droits particuliers suivants.

(i) Définitions

Les termes commençant par une majuscule et non autrement définis au sein des présentes ont le sens qui leur est attribué ci-après :

« **Actif Immobilier** » désigne l'actif immobilier situé 16 Avenue Franklin D. Roosevelt, 75008 Paris ;

« **Actions** » désigne les actions de la Société quelle qu'en soit la catégorie ;

« **Actions O** » désigne les actions ordinaires émises ou à émettre de la Société ;

« **ADP A** » désigne les actions de préférence de catégorie A émises ou à émettre de la Société ;

« **ADP B** » désigne les actions de préférence de catégorie B émises ou à émettre de la Société ;

« **Convention d'Asset Management** » désigne la convention d'*asset management* devant être conclue entre la Société et l'opérateur, ayant pour objet la gestion stratégique et financière de l'Actif Immobilier ;

« **Date de Souscription** » désigne les dates de souscription respectives des Actions O, des ADP A et des ADP B par leurs Titulaires ;

« **Distribution** » désigne toute distribution effectuée par la Société au profit des associés, à quelque titre que ce soit, autrement que dans le cadre d'une Liquidation ;

« **Fait Générateur** » désigne pour la Société : (i) la Liquidation, (ii) une Distribution, (iii) le Transfert de tout ou partie des Actions composant le capital social, (iv) une réduction du capital social ou une diminution du capital social par reprise d'apports ou (v) la survenance de l'Objectif du Projet, sous réserve du remboursement par la Société de tout endettement subordonné ;

« **Flux Reçus** » désigne, sans qu'un flux ne puisse être comptabilisé deux fois (y compris par voie de compensation de créances), l'ensemble des sommes en provenance de la Société définitivement perçues par les Titulaires d'ADP A ou d'ADP B, quelle que soit la nature des flux (en principal et intérêts), jusqu'à la date de survenance d'un Fait Générateur ;

« **Flux Versés** » désigne, sans qu'un flux ne puisse être comptabilisé deux fois, l'ensemble des sommes versées (ou payées par compensation) par les Titulaires d'ADP A ou ADP B en vue de la souscription ou de l'acquisition des ADP A ou des ADP B et toute autre somme versée par les Titulaires d'ADP A ou ADP B à raison des ADP A ou ADP B détenues par lesdits Titulaires (en ce compris toute avance en compte courant d'associés), quelle que soit la nature des flux, jusqu'à la date d'un Fait Générateur ;

« **Liquidation** » désigne une liquidation amiable ou judiciaire ;

« **Objectif du Projet** » désigne la revente partielle ou totale de l'Actif Immobilier en plusieurs lots ;

« **Produit** » désigne les valeurs, en numéraire ou en nature, à recevoir par l'ensemble des Titulaires d'Actions à l'occasion de la survenance d'un Fait Générateur ;

« **Titulaires** » désigne les associés de la Société Titulaires d'Actions O, d'ADP A ou d'ADP B ;

« **Transfert** » désigne toute opération entraînant un transfert à titre onéreux de propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit, pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, l'apport partiel d'actif, l'apport, la fusion, la scission, la réduction de capital par rachat ou annulation d'Actions par la Société ou une forme combinée de ces formes de transfert de propriété) des Actions de la Société ;

« **TRI ADP B** » désigne, concernant les Titulaires d'ADP B, le taux d'actualisation annuel qui rend nulle la somme algébrique des valeurs actuelles des Flux Versés (affectés d'un signe négatif) et des Flux Reçus (affectés d'un signe positif) en tenant compte de la date à laquelle lesdits Flux Versés ou Flux Reçus se produisent, soit la formule suivante :

$$\sum_{i=0}^n \frac{F_i}{(1 + TRI)^{i/365}} = 0$$

où :

« **n** » est égal au nombre de jours écoulés entre la Date de Souscription et la date du Fait Générateur au titre duquel le TRI ADP B est calculé ;

« **F_i** » désigne, pour une occurrence *i*, le montant des Flux Versés (négatif) ou des Flux Reçus (positif), selon le cas, « **i** » jours après la Date de Souscription et jusqu'à la date du Fait Générateur au titre duquel le TRI ADP B est calculé.

La fonction TRI.PAIEMENTS d'Excel est réputée permettre le calcul du TRI.

(ii) Droit de répartition du Produit

En cas de survenance d'un Fait Générateur, les Titulaires d'Actions O, d'ADP A et d'ADP B recevront une quote-part du Produit qui sera déterminée comme suit :

- (i) en toute hypothèse, les Titulaires d'Actions O, d'ADP A et d'ADP B se verront attribuer *pari passu* une quote-part du Produit égale à la valeur de souscription (valeur nominale et prime d'émission incluse le cas échéant) de leurs Actions respectives, puis s'il existe un solde (le « **Solde 1** ») ;
- (ii) le Solde 1 sera réparti au profit des Titulaires d'ADP B, jusqu'à concurrence d'un montant qui permettra aux Titulaires d'ADP B de réaliser un TRI ADP B de 10%, puis s'il existe un solde (le « **Solde 2** ») ;
- (iii) le Solde 2 sera réparti, après paiement des sommes dues par la Société au titre de la Convention d'*Asset Management*, au profit des Titulaires d'ADP A et d'ADP B, de la manière suivante :
 - aux Titulaires des ADP A à hauteur de 50% du Solde 2 ; et
 - aux Titulaires des ADP B à hauteur de 50% du Solde 2.

Pour le cas où, au titre de l'application d'une étape de répartition prévue ci-avant, le solde concerné ne serait pas suffisant pour satisfaire l'ensemble des droits des Titulaires d'Actions O, d'ADP A ou d'ADP B de l'étape concernée, le solde sera réparti entre les Titulaires d'Actions O, d'ADP A ou

d'ADP B bénéficiaires de ladite étape au *pro rata* de la somme totale à laquelle chacun des Titulaires d'Actions O, d'ADP A ou d'ADP B serait en droit de prétendre au titre de l'étape considérée si le solde avait été suffisant pour satisfaire l'ensemble des droits de cette étape.

2. Transfert

Les ADP A et les ADP B sont des actions de préférence au sens de l'article L. 228-11 et suivants du Code de commerce.

Toute cession ou tout transfert des ADP A ou des ADP B à un tiers (à l'exception d'une cession ou transfert à une entité contrôlée, directement ou indirectement, par le titulaire initial) entraînera la conversion des ADP A ou ADP B en Action O de la Société selon les modalités suivantes.

Les ADP A et les ADP B seront converties lors d'une décision collective des associés. Tous les associés présents ou futurs acceptent, lors de la souscription, la conversion ou l'achat de leurs Actions, de donner, par avance, expressément et sans possibilité de rétractation, leur vote favorable en vue de l'assemblée générale qui procèdera à la conversion des ADP A et des ADP B en Action O.

Les rapports devant être établis à raison de toute conversion par le Président et le cas échéant par le commissaire aux comptes de la Société en application des articles R. 228-18 et R. 228-20 du Code de commerce seront mis à la disposition des associés de la Société au plus tard lors de la décision du Président constatant ladite conversion.

Les ADP A et les ADP B sont cessibles selon les mêmes formes et conditions que les Actions O, sous réserve des stipulations des statuts de la Société.