

54 Doudeauville Propco

Société par actions simplifiée à capital variable au capital initial de 1 euro

Siège social : 60 rue La Boétie, 75008 Paris

En cours d'immatriculation au R.C.S. de Paris

(la « **Société** »)

STATUTS CONSTITUTIFS

Constitution le 10 avril 2026

STATUTS CONSTITUTIFS

LA SOUSSIGNÉE :

SAS OFFSTONE, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 60 rue La Boétie, 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 992 683 185 R.C.S. Paris,

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

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.

2. DÉNOMINATION

La dénomination sociale est :

54 Doudeauville Propco

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.

3. OBJET

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

- toutes activités de marchand de biens visées aux articles 34 et 35 du Code général des impôts, exercées à titre habituel et plus particulièrement, achat en vue de les revendre de tous biens immobiliers ou terrains, immeubles bâtis ou non bâtis, 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.

4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

60 rue La Boétie, 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.

5. DURÉE

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.

6. CAPITAL SOCIAL

Le capital social initialement souscrit, intégralement libéré à la constitution, est fixé à la somme d'un euro (1 €), divisé en une (1) action d'une valeur nominale d'un euro (1 €) (le « **Capital Social Initial** »).

La somme d'un euro (1 €) correspondant à la totalité du montant d'une (1) action souscrite par l'associé unique, a été régulièrement déposée sur un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de Maître Romain Miermont, notaire associé au sein de l'étude notariale Aguesseau Notaires, société d'exercice libérale par action simplifiée, dont le siège social est situé 11 bis rue d'Aguesseau, 75008 Paris, ainsi qu'il résulte du certificat établi par le notaire dépositaire des fonds en date du 8 avril 2026, mentionnant la somme versée par l'associé unique.

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 Maximum, 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.

7. VARIABILITÉ 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 social maximum autorisé est de vingt millions d'euros (20.000.000 €), 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 motivée.

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 16, 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 16.

7.2. Diminution du capital social

Le capital social plancher (le « **Capital Social Plancher** ») est d'un euro (1 €).

Le Président est compétent pour décider et constater la diminution du capital social, dans la limite du Capital Social Plancher, par voie de reprise des apports des associés, dans le cadre (i) d'une demande de reprise d'apport formulée par un associé et acceptée par la Société en application de l'Article 13.2, (ii) de l'exercice par un associé de son droit de retrait en application de l'Article 13.3, ou (iii) de son exclusion en application de l'Article 13.4.

En revanche, les réductions du capital social (i) par imputation de pertes ou diminution de la valeur nominale des actions, ou (ii) en deçà du Capital Social Plancher, ne peuvent être décidées que par décision extraordinaire de la collectivité des associés dans les conditions prévues à l'Article 16 des statuts.

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.

8. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Indépendamment de l'application de l'Article 7, le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par les dispositions du Code de commerce.

8.1. Augmentation de capital

Le capital social peut être augmenté par une décision collective des associés statuant aux conditions de majorité fixées à l'Article 16, en représentation d'apports en nature ou en numéraire. Ces augmentations du capital sont réalisées soit par création d'actions, soit par élévation corrélative du montant nominal des actions existantes.

La collectivité des associés, ou l'associé unique, est seule compétente pour décider dans les conditions de majorité fixées à l'Article 16, 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.

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 16.

8.2. Réduction du capital social

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 statuant dans les conditions prévues à l'Article 16, être réduit pour quelque cause que ce soit, par diminution de la valeur nominale des actions ou du nombre d'actions.

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

9. LIBÉRATION DES ACTIONS

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 (5) ans. Le Président est habilité à modifier les statuts de la Société pour retranscrire la libération du surplus.

Les versements peuvent intervenir par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société.

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

Les actions souscrites en nature ou provenant de l'incorporation au capital de bénéfices ou réserves doivent être libérées en totalité lors de leur souscription.

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.

10. FORME DES ACTIONS

Les actions sont nominatives et indivisibles à l'égard de la Société.

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.

11. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Les actions composant le capital social de la Société sont des actions ordinaires.

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 proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Le droit de vote attaché aux actions démembrées appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives, sauf pour celles concernant l'affectation des bénéfices de l'exercice où il est réservé à l'usufruitier.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires de titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à condition d'avoir fait leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou de titres nécessaires.

12. TRANSMISSION DES ACTIONS

12.1. Agrément

12.1.1. 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.

- 12.1.2. 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.
- 12.1.3. En cas de transmission par décès, le ou les héritiers justifient sans délai à la Société de leurs droits et qualités.
- 12.1.4. 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.
- 12.1.5. 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 16 ci-dessous.
- 12.1.6. 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** »).
- 12.1.7. 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.
- 12.1.8. À défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis au profit du cessionnaire.
- 12.1.9. 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.
- 12.1.10. 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 au paragraphe 12.1.7 ci-avant.
- 12.1.11. À défaut de réaliser la cession dans un des 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.
- 12.1.12. 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.

- 12.1.13. 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 au paragraphe 12.1.12 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.
- 12.1.14. 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.
- 12.1.15. 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.
- 12.1.16. 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 au paragraphe 12.1.14 ci-avant, le cédant pourra réaliser la cession au profit du cessionnaire initialement proposé et dans les conditions de la Notification.
- 12.1.17. 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.
- 12.1.18. 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.

12.2. 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 dans 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 au paragraphe 12.1.7 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.

12.3. 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.

12.4. Modification – Suppression

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

13. REPRISE D'APPORT – RETRAIT – EXCLUSION

13.1. 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 13.2, et
- dans le cadre du droit de retrait d'un associé en application des dispositions de l'Article 13.3.

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.

13.2. 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 souhaité de ses actions.

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, 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. 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.

13.3. 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 permet, notamment au regard des engagements de la Société.

13.3.1. 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, 45 jours calendaires à compter de l'envoi du courrier électronique.

13.3.2. 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 13.3.1 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 13.3 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 procèdera au remboursement de toute créance de prêt d'associé détenue par l'Associé Retrayant à la date de réalisation du retrait.

13.4. Exclusion

13.4.1. Principe

Conformément aux dispositions des articles 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 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.

13.4.2. Principe

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 16, 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 droit 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 16.5 (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 cédées.

Le Président notifiera la Décision d'Exclusion prise lors de la Réunion d'Exclusion à l'associé concerné (ou ses ayants droit 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 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, 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 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 (ou ses ayants droit le cas échéant).

Faute pour l'associé exclu (ou ses ayants droit le cas échéant) 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.

14. PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ

14.1. Nomination – Révocation

La Société est gérée et administrée par un président, personne physique ou morale, pouvant avoir ou non la qualité d'associé de la Société (le « **Président** »).

Le Président est nommé par décision de la collectivité des associés ou de l'associé unique.

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.

14.2. Rémunération

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.

14.3. Pouvoirs

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 des décisions relevant de la compétence de la collectivité des associés de la Société aux termes de la loi ou de l'Article 16 des statuts.

15. DIRECTEUR GÉNÉRAL

15.1. Nomination – Révocation

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.

Les directeurs généraux sont révocables à tout moment, sans qu'un juste motif ne soit nécessaire, par décision collective des associés.

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.

15.2. Rémunération

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.

15.3. Pouvoirs

Les directeurs généraux disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Président, sous les mêmes réserves.

16. DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE OU DES ASSOCIÉS

16.1. 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 :

- (i) le budget alloué annuellement au Président dans la mesure où celui-ci dérogerait de plus de 10% (positivement) par rapport au Plan d'Affaires approuvé par les Associés ;
- (ii) toute modification des statuts et toute décision impliquant, immédiatement ou à terme, une modification des statuts ;
- (iii) la nomination, le renouvellement et la révocation du Président dans les conditions fixées à l'Article 14 des statuts ;
- (iv) la nomination, le renouvellement et la révocation d'un Directeur Général dans les conditions fixées à l'Article 15 des statuts ;
- (v) la nomination des commissaires aux comptes de la Société ;
- (vi) la distribution de dividendes, réserves ou primes, ainsi que le versement d'acomptes sur dividendes ;
- (vii) 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 ;
- (viii) toute fusion, scission ou dissolution de la Société ;
- (ix) les décisions de désinvestissement relatives à l'Actif Immobilier dans la mesure où la sortie envisagée dérogerait de plus de 10 % (négativement) par rapport au business plan approuvé par les Associés ;
- (x) toute décision de souscription ou de modification de l'endettement de la Société ;
- (xi) toute transformation de la Société en une société d'une autre forme ;
- (xii) tout changement de nationalité de la Société ;
- (xiii) toute émission d'emprunt obligataire ;
- (xiv) toute décision d'agrément d'un tiers non-associé conformément à l'Article 12.1 ;

- (xv) la création de toute nouvelle catégorie de titres financiers émis par la Société (en ce compris toute nouvelle action de préférence ou toute nouvelle catégorie d'actions) ; et
- (xvi) toutes autres décisions pour lesquelles les présents statuts donnent compétence à la collectivité des associés.

Toutes autres décisions sont de la compétence du Président.

16.2. Convocation des associés

En cas de pluralité d'associés, les associés sont consultés à l'initiative du Président, 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.

16.3. 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.

16.3.1. Assemblée générale

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.

16.3.2. 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 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.

16.3.3. Décisions constatées par un acte sous signature privée

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 portent les décisions.

16.4. Quorum

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.

16.5. Majorité

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.

16.6. Décisions en cas d'associé unique

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

16.7. 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.

16.8. 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.

17. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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 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.

18. 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.

19. DROIT D'INFORMATION PERMANENT

Le droit d'information et de communication permanent des associés est exercé dans les conditions légales prévues par les articles L. 225-115 à L. 225-118 du Code de commerce.

Préalablement à toute assemblée générale, la société adresse également aux associés (ou met à leur disposition), dans les conditions prévues aux articles R. 225-88 et R. 225-89, les renseignements listés à l'article R. 225-83 du Code de commerce.

20. 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 2027.

21. 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).

22. AFFECTATION DES RÉSULTATS ET RÉPARTITIONS

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.

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

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.

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.

23. DISSOLUTION – LIQUIDATION

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

24. 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.

25. DESIGNATION DU PREMIER PRESIDENT

Est nommé comme premier Président, sans limitation de durée, **SAS OFFSTONE**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 60 rue La Boétie, 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 992 683 185 R.C.S. Paris.

SAS OFFSTONE, 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.

SAS OFFSTONE 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.

26. REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION

Les associés déclarent accepter purement et simplement les actes passés au nom et pour le compte de la Société avant la signature des présents statuts et qui sont énoncés en Annexe, indiquant, pour chacun d'eux, l'engagement qui en résulterait pour la Société.

La signature des présents statuts emportera reprise par la Société de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits par elle dès l'origine, et ce, dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

27. FRAIS ET AUTRES

Les frais, droits et honoraires relatifs aux présents statuts et à leurs suites seront pris en charge par la Société lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

28. ARTICLE LIMINAIRE

Les articles 24 à 27, ainsi que celui-ci, ne font partie des présents statuts qu'en raison de ce qu'il s'agit des statuts constitutifs, et il n'en sera plus fait mention dans les versions ultérieures.

* * * *

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.

L'Associé unique

Signé par :

1B35B520271E4EA...

SAS OFFSTONE

Représenté par Gaétan Chebrou,
dûment autorisé

« Bon pour acceptation des fonctions de Président¹ »

Signé par :

1B35B520271E4EA...

SAS OFFSTONE

Représenté par Gaétan Chebrou,
dûment autorisé

¹ Mention validée par procédé de signature électronique conformément à l'article 1367 du Code civil.

54 Doudeauville Propco

Société par actions simplifiée à capital variable au capital initial de 1 euro

Siège social : 60 rue La Boétie, 75008 Paris

En cours d'immatriculation au R.C.S. de Paris

(la « **Société** »)

**Etat des actes accomplis pour le compte de la Société
antérieurement à la signature des statuts**

Les associés déclarent avoir passé pour le compte de la Société, en cours de formation, les actes et engagements suivants, l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de ces engagements par la Société :

- dépôt du capital social sur un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de Maître Romain Miermont, notaire associés au sein de l'étude notariale Aguesseau Notaires, société d'exercice libérale par action simplifiée, dont le siège social est situé 11 bis rue d'Aguesseau, 75008 Paris ; et
- signature d'une convention de domiciliation.

54 Doudeauville Propco

Société par actions simplifiée à capital variable au capital initial de 1 euro

Siège social : 60 rue la Boétie, 75008 Paris

En cours d'immatriculation au R.C.S. de Paris

(la « Société »)

Souscripteur au capital de la Société

Souscripteur	Nombre d'actions souscrites	Somme versée
SAS OFFSTONE , société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé au 60 rue La Boétie, immatriculée sous le numéro 992 683 185 R.C.S. Paris	1	1 €
Total	1	1 €

Fait le 10 avril 2026

Certifié exact, sincère et véritable

Signé par :

 1B35B520271E4EA...

SAS OFFSTONEReprésentée par Gaétan Chebrou,
dûment autorisé

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, les statuts 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.