

SAS 50 RUE JACOB

Société par actions simplifiée au capital de 930 000 euros
Siège social : 11 bis rue Théodore de Banville,
75017 Paris

En cours d'immatriculation au RCS

STATUTS CONSTITUTIFS

Conformément aux dispositions de l'article R.210-10 alinéa 2 du Code de commerce, il est précisé que :

La société par action simplifiée **FONCIÈRE CINQ TERRES**, au capital de 1 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 665 602, dont le siège social est situé à 229 rue Saint Honoré, 75001 Paris, représentée par M. Emmanuel BENCHIMOL,

ET

FCPI DEMEURES Fonds Immobilier de Luxe, fonds professionnel de capital investissement, déclaré à l'autorité des marchés financiers et représenté par sa société de gestion, TYGROW, société par actions simplifiées, au capital social de 450.000 euros, ayant son siège social 13, rue Saint Florentin - 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 910 891 860, et agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-20226, elle-même représentée par Florent COLOMBET, en sa qualité de Directeur Général,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société par actions simplifiée qu'ils ont décidé de constituer.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Forme

Il est formé une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur notamment les dispositions des articles L.227-1 et suivants du code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés. Dans le cas où la Société ne comporte qu'un seul associé, celui-ci est dénommé associé unique.

L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus aux associés, le terme collectivité des associés désignant indifféremment l'associé unique ou les associés.

ARTICLE 2 – Objet social

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

- Toutes activités de marchand de biens immobiliers, i.e. l'acquisition directement ou indirectement en vue de leur revente de biens immobiliers avec, dans le cadre de cette activité : l'acquisition, l'aménagement, la réparation, rénovation, réhabilitation, transformation, construction, la gestion de tous biens immobiliers bâtis, ou à bâtir, commerciaux, industriels ou d'habitation, dont la société deviendrait propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport, de souscription de parts ou d'actions dans toutes autres sociétés ;
- Toutes opérations, en son nom et pour son compte, de marchands de biens exercées à titre habituel à savoir (i) l'acquisition directement ou indirectement en vue de leur revente de biens immobiliers et notamment l'acquisition, la propriété, l'administration, l'exploitation et la mise en valeur de biens immobiliers (ii) puis, la revente en bloc ou lot par lot de ces biens immobiliers après avoir éventuellement effectué des travaux de rénovations (ravalement de façade, révision de toiture etc.) ou de restructuration ;
- Le cas échéant, la vente, l'échange, l'apport et l'arbitrage, de tout ou partie des éléments immobiliers et mobiliers du patrimoine de la Société ;
- Toutes prestations de conseil et accompagnement auprès des particuliers, des entreprises, des collectivités et autres organismes publics ou privés ;
- Toutes opérations financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet et, notamment, la mise en place de moyens financiers nécessaires à ces opérations en ce compris la conclusion de tous emprunts, de toute caution, et la constitution de toute sûreté nécessaire, en vue de l'octroi d'un financement accordé à la Société ou d'un financement dans l'intérêt commun de la Société ou d'une société appartenant au même groupe que la Société ayant pour but de réaliser l'objet social. La Société peut également, conformément aux dispositions de l'article L. 511-7 du Code Monétaire et Financier, procéder à des opérations de trésorerie avec des sociétés ayant avec elle, directement ou indirectement des liens en capital conférant à l'une des sociétés liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres ;
- La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- Plus généralement, toutes opérations et prestations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, l'extension ou le développement.

ARTICLE 3 – Dénomination sociale

La dénomination de la Société est : 50 RUE JACOB.

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, devront faire précéder ou suivre la dénomination sociale des mots « Société par actions simplifiée » ou des lettres S.A.S. et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 – Siège social

Le siège social est fixé à : 11 bis rue Théodore de Banville, 75017 Paris.

Il pourra être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe, par simple décision du Président, qui, dans ce cas, est autorisé à modifier en conséquence les statuts de la Société, sous réserve de ratification par la prochaine décision de la collectivité des associés, et, partout ailleurs en France, en vertu d'une délibération de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 – Durée

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

La décision de prorogation de la durée de la société est prise par décision collective des associés.

TITRE II – APPORTS, CAPITAL SOCIAL, ACTIONS ET TITRES

ARTICLE 6 – Apports

Les apports à la Société peuvent être effectués en nature ou en numéraire. La libération des apports en numéraire peut se faire soit par versement en espèces ou assimilés, soit par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

A la constitution de la Société :

- la société Foncière Cinq Terres a fait apport à la Société de la somme de quarante-six mille cinq cents (46 500) euros correspondant à 4 650 actions d'une valeur nominale de dix euro(s) ;

- le FCPI DEMEURES a fait apport à la Société de la somme de huit cent quatre-vingt-trois mille cinq cents (883 500) euros correspondant à 88 350 actions d'une valeur nominale de dix euro(s).

Les actions ont été souscrites et libérées en totalité.

ARTICLE 7 – Capital social

Le capital social, libéré intégralement, est fixé à la somme de neuf cent trente mille (930 000) euros.

Il est divisé en quatre-vingt-treize mille (93 000) actions de dix (10) euro (€) de valeur nominale chacune.

Ces actions sont réparties en deux catégories :

- Les actions de catégorie A (Actions "A"), détenues par la société Foncière Cinq Terres ;
- Les actions de catégorie B (Actions "B"), détenues par le FCPI DEMEURES.

ARTICLE 8 – Augmentation du capital social

Le capital social peut être augmenté, sur rapport du Président de la Société, par décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission.

Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

Les associés ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. Les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel. La collectivité des associés peut également décider la suppression de ce droit.

La collectivité des associés peut déléguer au Président de la Société les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital.

ARTICLE 9 – Libération des actions

En cas d'augmentation de capital, les actions souscrites en numéraire sont obligatoirement libérées, lors de la souscription, du quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, sur appel du Président, dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à chaque associé.

A défaut par les associés d'effectuer à leur échéance, les versements exigibles, ces derniers seront passibles, sans qu'il soit besoin de mise en demeure, d'un intérêt de retard fixé par le Président en fonction des taux couramment pratiqués sur le marché, à compter du jour de l'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

ARTICLE 10 – Réduction du capital

La réduction du capital est autorisée ou décidée par la collectivité des associés qui peut déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce montant minimum, sauf transformation de la Société en société d'une autre forme.

En cas d'inobservation de ces dispositions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 11 – Droits et obligations attachés aux différentes catégories d'actions

11.1. Dispositions communes aux différentes catégories d'actions

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de la collectivité des associés.

Une attestation d'inscription en compte pourra être délivrée à l'actionnaire qui en aura fait la demande.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

Chaque action donne, en outre, le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les associés ne sont tenus du passif social et ne supportent les pertes que jusqu'à concurrence de leurs apports.

11.2. Droits et obligations attachés aux actions ordinaires

À chaque action ordinaire est attaché un (1) droit de vote.

11.3. Droits financiers et répartition préférentielle

En cas de distribution de dividendes, de réserves, de primes ou de boni de liquidation, les sommes distribuables seront réparties entre les associés selon un mécanisme de répartition préférentielle (dit "Waterfall").

L'ordre de priorité, les seuils de déclenchement et les modalités de calcul de cette répartition préférentielle entre les titulaires d'Actions A et les titulaires d'Actions B sont définis de manière exhaustive dans le Pacte d'associés signé concomitamment aux présents statuts.

ARTICLE 12 – Forme, négociabilité, indivisibilité et démembrement des différentes catégories d'actions

Les actions sont nominatives. Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société au nom de l'associé dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ou après la réalisation définitive de l'augmentation de capital si elles résultent d'une augmentation de capital.

La cession des actions s'opère par ordre de mouvement signé par le cédant ou son mandataire et accompagné, le cas échéant, des pièces justificatives.

Dans le cas où les actions ne sont pas intégralement libérées, l'ordre de mouvement doit porter l'acceptation signée par le cessionnaire ou son mandataire.

Tous les frais résultants du transfert sont à la charge du cessionnaire.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société ; tous les copropriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique désigné par accord entre eux ou à défaut en justice à la requête du copropriétaire le plus diligent.

L'usufruitier et le nu-propiétaire d'actions ont le droit de participer à toutes les décisions de la collectivité des associés. Toutefois, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les décisions collectives ordinaires et au nu-propiétaire dans les décisions collectives extraordinaires.

Le bailleur et le locataire d'actions ont le droit de participer à toutes les décisions de la collectivité des associés. Toutefois, le droit de vote appartient au bailleur lorsqu'il s'agit de modifier les statuts ou de changer la nationalité de la Société et au locataire pour toutes les autres décisions de la collectivité des associés. Pour l'exercice des autres droits attachés à l'action, le bailleur est assimilé au nu-propiétaire et le locataire à l'usufruitier.

TITRE III – TRANSMISSION DES ACTIONS

ARTICLE 13 – Cession des actions

Le transfert des actions, à quelque titre que ce soit (cession, succession, fusion, etc.) entre associés est libre.

Le transfert des actions, à quelque titre que ce soit (cession, succession, fusion, etc.), entre un associé et un tiers est soumis, à peine de nullité, à l'agrément de la société, donné par décision de la collectivité des actionnaires ou de l'associé unique.

À cette fin, l'associé désirant céder ses actions doit notifier au Président de la société, par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande d'agrément.

Cette dernière doit contenir l'identification complète du cessionnaire (le nom et le domicile en cas de personne physique ; la dénomination, le siège social, le capital, le numéro RCS, la composition des organes de direction et d'administration, l'identité des associés en cas de personne morale), le nombre d'actions que l'associé envisage céder ainsi que le prix de cession offert.

Le Président notifie cette demande d'agrément aux associés de la société.

L'agrément résulte soit d'une décision des associés, selon les modalités ci-dessus indiquées, soit du défaut de réponse dans ce même délai. La décision doit intervenir dans un délai d'1 (un) mois à compter de la notification de la demande d'agrément et doit être notifiée à l'associé cédant ses actions par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'absence de réponse dans ce délai d'1 (un) mois, l'agrément est réputé acquis. Les décisions concernant l'agrément ne doivent pas être motivées.

En cas d'agrément, la cession envisagée sera réalisée par l'associé cédant aux conditions contenues dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions au profit du cessionnaire agréé par l'assemblée, devra être effectué dans un délai maximum d'1 (un) mois à compter de la notification de la décision d'agrément. Si le transfert n'intervient pas dans ce délai, l'agrément deviendra caduc.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, et si le cédant ne renonce pas à la cession initialement envisagée, la société est tenue, dans le délai de 3 (trois) mois à compter de la notification de la décision de refus d'agrément, soit d'acquérir les actions dont la cession est envisagée, soit de faire acquérir lesdites actions par des associés ou des tiers. Si la société décide de racheter des actions de l'associé cédant, celle-ci est tenue dans les 6 (six) mois de ce rachat de les céder ou de les faire annuler, et ce avec l'accord de l'associé cédant, via une réduction de son capital social.

Dans l'hypothèse où, à l'expiration du délai de 3 (trois) mois ci-dessus prévu, l'achat ne devait pas être réalisé, l'agrément est considéré comme acquis.

Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la société est fixé d'un commun accord entre les parties. À défaut d'accord entre les parties sur la détermination du prix de cession des actions, il sera fixé par voie d'expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les cessions, même aux adjudications publiques en vertu notamment d'une Ordonnance de Justice ou autres.

En vertu de l'article L. 227-15 du Code de commerce, toute cession d'action effectuée en violation de l'article qui précède est nulle.

ARTICLE 14 – Modifications dans le contrôle d'un associé

Tous les associés personnes morales doivent notifier par écrit à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la Société associée.

En cas de modification au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une Société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président dans un délai de 15 jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

ARTICLE 15 – Président

Conformément aux dispositions de l'article L. 227-6 du Code de commerce, la Société est représentée à l'égard des tiers par un président, personne physique ou morale, pouvant avoir ou non la qualité d'associé de la Société.

Le Président est nommé et peut être révoqué à tout moment par une décision ordinaire de la collectivité des associés. Il peut être révoqué sans indemnité, ni préavis, ni précision de motifs et sans que sa révocation soit portée à l'ordre du jour. Toutefois, il doit être invité à présenter ses observations avant que la collectivité des associés ne statue sur sa révocation.

Le Président est nommé pour une durée déterminée précisée dans l'acte de nomination. A défaut, il est désigné pour la durée de la Société.

Le Président peut recevoir une rémunération au titre de ses fonctions.

Le montant et les modalités de règlement de la rémunération du Président, ainsi que tout avantage qui lui serait consentis, sont fixés par décision collective des associés.

En outre, le Président a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement strictement nécessaires à l'exercice de ses fonctions sur présentation de justificatif.

Le Président, personne physique, peut-être lié à la Société par un contrat de travail, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

Dans les rapports avec les tiers, le Président représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

Le Président dirige et administre la Société.

Le Président peut consentir à tout mandataire de son choix toute délégation de pouvoirs qu'il juge nécessaire, dans la limite des pouvoirs qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts pour une durée illimitée est :

M. Emmanuel BENCHIMOL,
Demeurant 11 bis rue Théodore de Banville, 75017 Paris,
Né le 14 janvier 1982 à Rueil-Malmaison (92),
De nationalité française,

Lequel déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

ARTICLE 16 – Directeurs généraux

Sur la proposition du Président, la collectivité des associés peut nommer un ou plusieurs directeurs généraux, pouvant avoir la qualité d'associé(s) ou non, chargé(s) d'assister le Président.

Tout directeur général est révocable à tout moment par la collectivité des associés, sur la proposition du Président. Il peut être révoqué sans indemnité, ni préavis, ni précision de motifs et sans que sa révocation soit portée à l'ordre du jour. Toutefois, il doit être invité à présenter ses observations avant que la collectivité des associés ne statue sur sa révocation. En cas de démission ou de révocation du Président, il conserve ses fonctions et ses attributions jusqu'à la nomination du nouveau Président.

Les Directeurs Généraux peuvent recevoir une rémunération au titre de leurs fonctions.

Sur proposition du Président, la collectivité des associés détermine l'étendue et la durée des pouvoirs de chaque directeur général. A défaut, il est désigné pour la durée des fonctions du Président restant à courir et exerce concurremment avec le Président, les mêmes pouvoirs que celui-ci. La collectivité des associés fixe la rémunération de chaque directeur général.

Les stipulations des quatrième et cinquième alinéa de l'article 15 des présents statuts sont applicables au directeur général auquel il a été conféré le pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

Le premier Directeur Général de la Société nommé aux termes des présents statuts pour une durée illimitée est :

Monsieur Charles, Cédric, Henri BRUNSWICK,
Né le 8 janvier 1978 à Paris 15ème,
Demeurant 47 avenue Georges Mandel 75116 Paris,

Lequel déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

ARTICLE 17 – Conventions interdites

A peine de nullité du contrat, il est interdit au Président et aux directeurs généraux de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique aux conjoints, ascendants et descendants des personnes ci-dessus ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 18 – Conventions soumises à approbation

Est soumise à l'approbation de la collectivité des associés toute convention intervenue, directement ou par personne interposée entre la Société, son Président, l'un de ses directeurs généraux ou l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une Société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Cette convention doit être portée à la connaissance du commissaire aux comptes, lorsqu'il est désigné au sein de la Société, dans le délai d'un mois du jour de sa conclusion. Le commissaire aux comptes établit un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé. La collectivité des associés statue sur ce rapport en même temps que sur les comptes sociaux du même exercice. Toutefois, lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention de la convention au registre des décisions.

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

En application des dispositions de l'article L. 227-11 du Code de commerce, en cas de pluralité d'associés, toute convention – à moins qu'elle ne soit significative pour aucune des parties en raison de son objet ou de ses implications financières – doit être communiquée au commissaire aux comptes par le Président. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

ARTICLE 19 - Conventions courantes

Les stipulations de l'article 18 des présents statuts ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Toutefois, ces conventions doivent être communiquées par l'intéressé au Président qui les transmet au commissaire aux comptes, lorsqu'il existe, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties. Tout associé a le droit d'en obtenir communication en s'adressant au Président.

ARTICLE 20 – Modalités de la consultation des associés

Le Président ou le Directeur Général sollicite toute décision collective sur un ordre du jour qu'il fixe.

Les décisions collectives sont prises, aux choix de la personne à l'initiative de la consultation, (i) en assemblée générale réunie au siège social ou en tout lieu indiqué sur la convocation, (ii) par tout moyen de télécommunication électronique ou (iii) par la signature d'un acte unanime. Lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, celui-ci exerce les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés par la loi ou les présents statuts. Dans ce cas, ses décisions sont répertoriées dans un registre.

Tout associé a le droit d'obtenir, avant toute décision, communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement sur la gestion et le contrôle de la Société.

En cas de consultation écrite, le Président adresse à chacun des associés, en même temps que le texte des projets de résolution, tous documents d'information nécessaires à la prise des décisions sollicitées. A cet effet, il peut utiliser tous procédés de communication écrite. L'associé consulté répond dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de consultation, en ayant recours à tous procédés de communication écrite. Son défaut de réponse dans le délai de huit jours équivaut à un rejet des projets de résolution.

Lorsqu'il existe, le commissaire aux comptes est destinataire, en même temps que les associés, d'une copie des projets de résolution soumis à la collectivité des associés et des documents d'information à eux adressés. Il est tenu informé par le Président des décisions prises par la collectivité des associés à l'issue de la consultation.

En cas de décisions prises en assemblée, le Président adresse celles-ci aux associés par tout procédé de communication écrite huit jours au moins avant la date fixée pour la réunion. Les convocations comportent l'indication du jour, de l'heure et du lieu ainsi que l'ordre du jour de la réunion. La réunion peut être organisée par visioconférence ou par conférence téléphonique. Dans le cas où tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai.

L'assemblée est présidée par le Président, qui est habilité à certifier conformes les procès-verbaux des assemblées et peut déléguer ce pouvoir. A défaut, l'assemblée élit son Président.

ARTICLE 21 – Décisions collectives

Les décisions de la collectivité des associés sont adoptées à la majorité simple des voix attachées aux actions composant le capital social.

Conformément à l'article L. 227-19 du Code de commerce, relèvent exclusivement de la compétence de la collectivité des associés statuant à l'unanimité des droits de vote existant, toute opération, qui du fait de la loi ou des Statuts, requiert l'approbation ou le consentement unanime des associés.

ARTICLE 22 – Procès-verbaux

Lors de chaque assemblée, est tenue une feuille de présence, et il est dressé un procès-verbal de la réunion, signé par le Président de séance.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénom et qualité du Président de séance, les noms et prénoms des associés présents ou représentés avec l'indication du nombre d'actions détenues par chacun d'eux et les conditions d'exercice de leur droit de vote, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Pour chaque consultation écrite, celui qui a sollicité la consultation consigne le résultat de celle-ci dans un procès-verbal, qu'il signe et auquel est annexée la réponse de chaque associé.

Les procès-verbaux sont établis ou reportés sur des registres spéciaux tenus conformément aux dispositions légales en vigueur, à la diligence du Président de la Société.

Les copies ou extraits des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par le Président de la Société. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 23 – Droit de communication et d'information

Pour toutes les décisions de l'associé unique ou de la collectivité des associés 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 (i) des projets de résolutions en cas de consultation en assemblée ou par correspondance, ou (ii) du procès-verbal de décisions devant être signé par l'associé unique ou les associés en cas de décision par établissement d'un acte, le ou les rapports du Président et/ou, s'il en a été nommé, du ou des commissaires aux comptes, le cas échéant.

ARTICLE 24 – Représentation sociale

Les dispositions ci-après s'appliquent lorsque la réglementation exige que la Société institue un comité social et économique.

Les délégués du comité social et économique, s'il en existe un, exercent les droits prévus par les articles L. 2323-72 à L. 2323-77 du Code du travail auprès du Président, ou auprès de la personne déléguée par lui à cet effet.

Le Président reçoit les observations du comité social et économique en cas de délibérations requérant l'unanimité des associés et lui communiquent les décisions collectives prises par les associés.

Les demandes d'inscription à l'ordre du jour formulées par le comité social et économique en application de l'article L. 2323-77 du Code du travail sont adressées par le comité social et économique représenté par un de ses membres, au siège social de la Société.

Elles sont formulées par lettre recommandée avec avis de réception et doivent être reçues au siège social cinq (5) jours au moins avant la date fixée pour la décision des associés.

Le Président accuse réception de ces demandes dans les deux (2) jours de leur réception.

Les demandes sont accompagnées du texte des projets de résolution qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

ARTICLE 25 – Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2027.

En outre, les actes accomplis pour le compte de la Société pendant la période de constitution et repris par celle-ci seront rattachés à cet exercice.

ARTICLE 26 – Inventaire et comptes annuels

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

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Le Président établit le rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement.

ARTICLE 27 – Affectation des résultats et répartition des bénéfices

27.1 Bénéfice distribuable et distribution de dividendes

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. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social ; il retrouve son caractère obligatoire lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est amenée en dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve, et augmenté du report bénéficiaire (le « Bénéfice Distribuable »).

L'associé unique ou la collectivité des associés peut décider d'affecter tout ou partie du Bénéfice Distribuable à la dotation aux réserves facultatives ordinaires ou extraordinaires, de le reporter à nouveau ou de le distribuer entre les associés dans les conditions ci-après.

En outre, l'associé unique ou la collectivité des associés peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves disponibles dans les conditions précisées ci-après, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués (le Bénéfice Distribuable et les réserves disponibles ayant été ainsi mises en distribution étant ci-après désignés les « Sommes Distribuées »), étant toutefois précisé que les Sommes Distribuées sont prélevées par priorité sur le Bénéfice Distribuable de l'exercice.

Le paiement des dividendes a lieu aux époques fixées par la collectivité des associés, sous réserve des dispositions légales fixant un délai maximal pour cette mise en paiement.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté

Des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

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.

27.2 Droits financiers attachés aux actions ordinaires

Les actions ordinaires confèrent à leur titulaire le droit au dividende ordinaire, en cas de distribution de dividende décidé par l'associé unique ou la collectivité des associés.

Toutefois, par dérogation à une répartition strictement proportionnelle à la quotité du capital détenu, les distributions de dividendes ou de toute somme aux associés s'effectueront conformément aux stipulations du Pacte d'associés prévoyant une répartition préférentielle entre les différentes catégories d'actions.

ARTICLE 28 – Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de solliciter une décision de la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum dans les Sociétés par actions et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de la collectivité des associés doit faire l'objet des formalités de publicité requises par les dispositions réglementaires applicables.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les associés n'ont pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 29 – Transformation, prorogation, dissolution et liquidation de la Société

La Société pourra se transformer en Société de toute autre forme, conformément aux règles résultant de la législation alors en vigueur.

La transformation régulière de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président doit solliciter une décision de la collectivité des associés à l'effet de décider, dans les conditions requises pour la modification des statuts, si la Société doit être prorogée.

La dissolution et la liquidation de la Société sont effectuées conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Si toutes les actions sont réunies en une seule main, l'expiration de la Société ou sa dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers sociaux.

ARTICLE 30 – Commissaire aux comptes

La nomination d'un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires est obligatoire dans les cas prévus par la loi. Cette nomination est effectuée par décision de la collectivité des associés.

En dehors des cas prévus par la loi, cette nomination peut également être effectuée sur décision de la collectivité des associés et à la majorité simple. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social.

Les associés désignent, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires, dont les fonctions expirent à l'issue de la décision collective statuant sur les comptes du sixième exercice.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires et pour la même durée.

ARTICLE 31 – Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de la liquidation soit entre la Société, les associés, le Président et le Directeur Général, soit entre les associés eux-mêmes,

concernant les affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Fait à Paris,

Le :

Signatures :

La SAS Foncière Cinq Terre, représentée
par M. Emmanuel BENCHIMOL :

FCPI DEMEURES, représentée par la
société de gestion, TYGROW elle-même
représentée par Florent COLOMBET, en sa
qualité de Directeur Général :

Le Président,
M. Emmanuel BENCHIMOL,
Qui déclare accepter les fonctions de
Président de la SAS 50 RUE JACOB :

Le Directeur Général,
Monsieur Charles, Cédric, Henri
BRUNSWICK,
Qui déclare accepter les fonctions de
Directeur Général de la SAS 50 RUE
JACOB :

Annexe 1

État des actes accomplis pour le compte de la Société antérieurement à la signature des statuts ci-annexés

Les associés déclarent avoir passé pour le compte de la Société en cours de formation les actes et engagements suivants :

- L'ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque ;

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de ces actes par la Société.

Annexe 2

Mandat pour la prise d'autres engagements pour le compte de la Société avant immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

Les associés donnent mandat au Président à l'effet de prendre pour le compte de la Société, jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les engagements suivants :

- toutes formalités nécessaires à l'immatriculation de la Société ;
- d'une manière générale, accomplissement de toutes démarches et formalités administratives, commerciales et autres nécessaires au démarrage de l'activité de la Société.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de ces actes par la Société.

Annexe 3
Attestation de versement des fonds

CAISSE D'ÉPARGNE
HAUTS DE FRANCE



ATTESTATION

La CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS DE FRANCE (ci-après désignée « la **Caisse d'Épargne** »), Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code monétaire et financier - Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance – Capital social de 1 000 000 000 € - Siège social 612 rue de la Chaude Rivière 59800 Lille - 383 000 692 RCS Lille Métropole - Code NAF 6419 Z – N° TVA intracommunautaire FR34383000692 - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 008 031 - Titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce sans perception de fonds, effets ou valeurs » n° CPI 8001 2016 000 009 207 délivrée par la CCI Grand Lille - garantie financière : CEGC, 59 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS,

Certifie avoir reçu la somme de 930 000 € (NEUF CENT TRENTE MILLE EUROS) représentant le dépôt de capital de la **Société 50 RUE JACOB**, Société par actions simplifiée (SAS) dont le siège social est situé 11 bis rue Théodore de Banville – 75017 PARIS.

DEPOT EN CAPITAL		
Nom et adresse du déposant	Montant de la souscription	
	En chiffres	En lettres
FONCIERE CINQ TERRES 229 rue Saint-Honoré – 75001 Paris	46 500 €	Quarante-six mille cinq cents euros
FPCI DEMEURES Fonds Immobilier de Luxe 13 RUE Saint Florentin – 75008 Paris	883 500 €	Huit cent quatre-vingt-trois mille cinq cents euros
TOTAL	930 000 €	Neuf cent trente mille euros

La somme est bloquée sur un compte indisponible ouvert en nos livres jusqu'à la réception du récépissé d'enregistrement au greffe du tribunal de commerce.

La présente attestation est émise par le Responsable du Département Service Clients Entreprises à la demande expresse du client et son éventuelle transmission à des tiers relève de la seule responsabilité de ces derniers.

La présente attestation est expressément soumise au droit français et à la compétence des tribunaux français.

À Lille, le 06/07/2026



**Stéphanie
MANIA**

Signature numérique
de Stéphanie MANIA
Date : 2026.07.06
10:33:34 +02'00'

Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts de France - Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code monétaire et financier - Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance. Capital social de 1 000 000 000 € - Siège social : 612 rue de la Chaude Rivière 59800 LILLE - 383 000 692 RCS Lille Métropole Code NAF 6419 Z - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 008 031 - N° TVA intracommunautaire FR34383000692 - Titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce sans perception de fonds, effets ou valeurs » n° CPI 8001 2016 000 009 207 délivrée par la CCI Grand Lille garantie financière : CEGC, 59 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS.

Annexe 4
Liste des souscripteurs

SAS 50 RUE JACOB
Société par actions simplifiée au capital de 930 000 euros
Siège social : 11 bis rue Théodore de Banville,
75017 Paris

En cours d'immatriculation

LISTE DES SOUSCRIPTEURS

<u>Souscripteurs</u>	<u>Nombre d'actions souscrites</u>	<u>Montant total des souscriptions</u>	<u>Montants versés à la constitution</u>
FONCIÈRE CINQ TERRES	4 650	46 500	46 500
FCPI DEMEURES Fonds Immobilier de Luxe	88 350	883 500	883 500
TOTAL	93 000	930 000	930 000

Le présent état, qui constate la souscription de quatre-vingt-treize mille (93 000) actions, ainsi que le versement de la somme de neuf cent trente mille (930 000) euros, correspondant à la libération de la totalité du montant nominal desdites actions, dans les proportions visées ci-dessus, est certifié exact, sincère et véritable par M. Emmanuel BENCHIMOL, Président désigné dans les statuts constitutifs de la société SAS 50 RUE JACOB.

Fait à Paris
Le 6 juillet 2026

Signataire :

Signature :

M. Emmanuel BENCHIMOL	
	