RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Docusign Envelope ID: 72A3E50C-86C4-4CE8-9344-9B7CE1FD5AB0

100 COURCELLES SAS

Société par actions simplifiée au capital de 300 000 €
Siège social 127-129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux
833 284 581 RCS Nanterre

STATUTS

Mis à jour par décisions du Président en date du 30 juin 2025

Certifiés conformes par le Président
OFI INVEST REAL ESTATE SAS
Rep. Sébastien CHEMOUNY

DocuSigned by:
[redacted]
85354034664A466...

Docusign Envelope ID: 72A3E50C-86C4-4CE8-9344-9B7CE1FD5AB0

ARTICLE UN - FORME

Il est constitué par la soussignée et tous ceux qui adhéreront ultérieurement aux présents statuts, une société par actions simplifiée, régie par le Code de commerce, par les textes le complétant ou le modifiant et par les présents statuts.

L'Associé unique exerce, les pouvoirs dévolus aux associés lorsque ces statuts prévoient une prise de décision collective.

ARTICLE DEUX - DENOMINATION

La dénomination sociale est : **100 COURCELLES SAS**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société par Actions simplifiée" ou des initiales S.A.S. et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE TROIS - OBJET

La société a pour objet, en France :

- la détention en propriété ou en jouissance, la mise en valeur, l'aménagement et la gestion de tous biens et droits immobiliers quel que soit l'usage de ces biens, et plus particulièrement l'administration, l'exploitation notamment par voie de location ;

- toutes opérations permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'échange et la cession de tous immeubles, droits immobiliers ou titre de sociétés en forme civile ou commerciale ayant pour objet l'acquisition et la gestion locative d'immeuble quel qu'en soit l'usage, ou la construction de tous immeubles ;

- d'acquérir, posséder et gérer toutes valeurs mobilières ou parts sociales émises par toutes sociétés,

- et généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet.

ARTICLE QUATRE - SIEGE SOCIAL - SUCCURSALES

Le siège social est fixé au 127-129 Quai du Président Roosevelt, 92130 Issy-les-Moulineaux.

Il pourra être transféré en tout endroit du même département ou dans un département limitrophe et partout ailleurs, par une simple décision du dirigeant.

En cas de transfert décidé par le dirigeant, celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

Docusign Envelope ID: 72A3E50C-86C4-4CE8-9344-9B7CE1FD5AB0

ARTICLE CINQ - DUREE - EXERCICE SOCIALE

1. La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf le cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

2. L'exercice sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2017. Les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

ARTICLE SIX - FORMATION DU CAPITAL

1°) Apports en numéraire

- **Lors de la constitution de la société :**

- par la société AVIVA ASSURANCES
  pour dix mille euros (10 000,00 €)

  TOTAL des apports en numéraire Dix mille euros (10 000,00 €)

  Toutes les actions d'origine formant le capital initial représentant les apports en numéraire sont libérées de la totalité de leur valeur nominale ainsi que l'atteste le certificat de la banque Crédit Agricole Corporate and Investment Bank établi sur présentation de la liste des actionnaires mentionnant les sommes versées.

  La somme totale versée par l'actionnaire, soit 10 000 euros, a été déposée sur le compte n° 00259519814 de ladite banque.

- **Suivant décision de l'associé unique en date du 29 Janvier 2018,** le capital social a été augmenté de 89 990 000,00 € et porté à 90 000 000 € par apport en numéraire, rémunérée par 89 990 000 actions de 1€ de nominal chacune, souscrites et libérées intégralement. »

- Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 avril 2024 et des Décisions du Président en date du 24 juin 2024, le capital social a été réduit d'un montant de 89 700 000 euros, par annulation de 89 700 000 actions d'une valeur de 1 euro chacune, pour être ramené d'un montant de 90 000 000 euros à un montant de 300 000 euros réparti en 300 000 actions de 1 euro chacune

ARTICLE SEPT - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 300 000 euros et divisé en 300 000 actions de 1 € chacune numérotées de 1 à 300 000, entièrement souscrites et libérées.

ARTICLE HUIT - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est augmenté, réduit ou amorti dans les conditions prévues par la loi, par une décision collective des associés statuant dans les conditions visées ci-après.

Docusign Envelope ID: 72A3E50C-86C4-4CE8-9344-9B7CE1FD5AB0

Les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser dans le délai légal l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation d'actions souscrites en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé aux propriétaires des actions existantes au prorata de leur participation dans le capital social de la Société dans les conditions légales.

Toutefois, les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription.

De plus, les associés peuvent supprimer le droit préférentiel de souscription, en tout ou partie, par une décision collective des associés dans les conditions légales.

ARTICLE NEUF - LIBERATION DES ACTIONS

Les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins du montant de leur valeur nominale. La libération du surplus intervient dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE DIX - FORME DES ACTIONS

Les actions sont nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE ONZE - CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS

La cession des actions s'opère, à l'égard de la société et des tiers, par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est préalablement inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".
La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement.

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société, est signé par le cédant ou son mandataire.

ARTICLE DOUZE – COMPTE COURANT D'ASSOCIE

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en compte courant, les conditions de fonctionnement de ces comptes, la fixation des intérêts, le délai de préavis pour le retrait des sommes et toutes autres modalités nécessaires au fonctionnement des comptes courants sont arrêtés dans chaque cas par accord entre le président et les intéressés.

Docusign Envelope ID: 72A3E50C-86C4-4CE8-9344-9B7CE1FD5AB0

ARTICLE TREIZE - EXCLUSION D'UN ASSOCIE

1. Toute société associée qui ne remplirait plus les conditions exigées par la loi pour être membre de la société en est exclue de plein droit.

2. L'associé exclu doit céder ses actions dans un délai maximum de un mois à compter de la décision d'exclusion, à toute personne désignée par la collectivité des associés, et éventuellement, à la société elle-même, sous réserve de réduction de son capital social.

Le prix de rachat des actions de l'associé exclu est déterminé d'un commun accord, ou à défaut, à dire d'expert, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code Civil.

3. Les droits de vote de l'associé exclu sont, en tout état de cause, suspendus, dès le prononcé de la décision d'exclusion.

ARTICLE QUATORZE - MODIFICATION DANS LE CONTROLE D'UNE SOCIETE ASSOCIEE

1. Toute modification significative de la structure d'une société associée signataire des présents statuts, et concernant notamment l'identité de ses actionnaires et dirigeants, ainsi que la répartition du capital social et des droits de vote, doit être immédiatement portée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen de communication écrite, à la connaissance de la société et des autres associés.

Cette notification doit, le cas échéant, mentionner si la modification intervenue entraîne un changement dans le contrôle ultime de la société concernée.

Dans cette hypothèse, la collectivité des autres associés peut décider, à l'unanimité, de suspendre l'exercice des droits non pécuniaires de la société associée dont le contrôle a été modifié et de l'exclure.

La société associée dont le contrôle a été modifié ne participe pas à la décision la concernant.

2. Ne sont pas visées pour l'application des présentes dispositions, les modifications susceptibles d'intervenir par l'intermédiaire de sociétés affiliées ou contrôlées, directement ou indirectement par les sociétés associées concernées.

3. En revanche, les dispositions du présent article, applicables en cas de modification dans le contrôle d'une société associée, peuvent également être appelées à jouer pour l'associé qui aurait acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

ARTICLE QUINZE - PRESIDENT

1. La société est gérée et administrée par un président, personne physique ou morale. Lorsqu'une personne morale est nommée président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

La durée des fonctions de président est de six ans.

Docusign Envelope ID: 72A3E50C-86C4-4CE8-9344-9B7CE1FD5AB0

En cas de décès, démission ou empêchement du président d'exercer ses fonctions, supérieur à 6 mois, il est pourvu à son remplacement soit par une personne désignée par l'actionnaire concerné, soit par décision collective des associés. Le président remplaçant ne demeure en fonctions que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

2. 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.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

3. Le Premier Président de la Société est :

AVIVA INVESTORS REAL ESTATE FRANCE S.A.

ARTICLE SEIZE - DIRECTEUR GENERAL

Sur la proposition du président, les actionnaires, à la majorité des deux tiers, peuvent nommer un directeur général, personne physique ou morale.

L'étendue et la durée des pouvoirs délégués au directeur général sont déterminées par les actionnaires en accord avec le président.

Le directeur général est révocable à tout moment par la majorité des deux tiers des actionnaires.

En cas de décès, démission ou empêchement du président, le directeur général en fonction conserve ses fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau président.

Le directeur général dispose, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le président.

ARTICLE DIX-SEPT - REMUNERATION DU PRESIDENT ET DU DIRECTEUR GENERAL

La rémunération éventuelle du président et du directeur général est fixée par une décision collective des associés.

ARTICLE DIX-HUIT - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LES DIRIGEANTS

1. Le président et les dirigeants doivent aviser les commissaires aux comptes des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre eux-mêmes et la société, dans le délai d'un mois à compter de la conclusion desdites conventions. Les commissaires aux comptes présentent aux actionnaires un rapport sur ces conventions. Les actionnaires statuent chaque année sur ce rapport aux conditions des décisions ordinaires, l'actionnaire intéressé ne participant pas au vote.

Docusign Envelope ID: 72A3E50C-86C4-4CE8-9344-9B7CE1FD5AB0

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.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales.

2. Les interdictions prévues à l'article L. 227-12 du code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au président et aux dirigeants de la société.

ARTICLE DIX-NEUF - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La collectivité des associés désigne, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et, si nécessaire, un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants.

Les Commissaires aux comptes présentent aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président et son Vice-Président.

Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Les dispositions prévues ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales.

ARTICLE VINGT - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les associés sont consultés et délibèrent dans les formes et conditions suivantes :

Chaque consultation des associés doit impérativement être précédée, dans un délai de 15 jours avant la date prévue pour cette consultation, de la communication à chacun des associés de tous documents et de toutes informations devant lui permettre de se prononcer en parfaite connaissance de cause sur le texte des résolutions soumises à son approbation.

Les décisions collectives sont prises en assemblée, convoquées par le Président par lettre simple ou tout autre procède de communication écrite, 15 jours au moins avant la date fixée pour la réunion. Les lettres de convocation comportent l'indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de la réunion. Dans le cas où tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai.

2. La réunion d'une assemblée générale est obligatoire dans les cas suivants :

- modification du capital social : augmentation, réduction, amortissement ;
- fusion, scission, apport partiel d'actifs ;
- dissolution ;

Docusign Envelope ID: 72A3E50C-86C4-4CE8-9344-9B7CE1FD5AB0

- nomination des commissaires aux comptes ;
- rémunération, révocation des Dirigeants ;
- modifications statutaires majeures ;
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- suspension des droits de vote et exclusion d'une société associée dont le contrôle est modifié ou qui a acquis cette qualité à la suite d'une fusion, d'une scission ou d'une dissolution
- exclusion d'un associé ;
- transformation et toute autre opération ayant pour effet d'entraîner la modification de l'une quelconque des clauses susvisées ou d'augmenter les engagements des associés.

3. Toute autre décision que celles visées au paragraphe 2 ci-dessus est de la compétence du Dirigeant de la société.

4. Les opérations soumises, par la loi et les présents statuts à une décision collective des associés, sont adoptées à l'unanimité des associés.

L'exercice du droit de vote est suspendu en cas de mise en œuvre des articles 13 et 14 des statuts.

5. Les décisions collectives des associés prises en assemblée sont constatées par un procès-verbal établi et 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, l'identité 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 au voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés sur des registres spéciaux tenus conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le Président est habilité à certifier conformes les procès-verbaux des assemblées et peut déléguer ces pouvoirs.

6. Les décisions collectives peuvent également, le cas échéant et sous réserve des dispositions légales contraires, résulter du consentement des associés exprimé dans un acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE VINGT ET UN - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Tout associé a le droit d'obtenir, dans les conditions et aux époques fixées par la loi, 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.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la loi et les règlements.

Docusign Envelope ID: 72A3E50C-86C4-4CE8-9344-9B7CE1FD5AB0

ARTICLE VINGT-DEUX - AFFECTATION DES RESULTATS - REPARTITION DES BENEFICES

1. Toute action, quelle qu'en soit la catégorie, donne droit à une part nette proportionnelle de la quotité de capital qu'elle représente, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, pendant la durée de la société, comme en cas de liquidation.

2. Après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence de sommes distribuables, déterminées conformément à la loi, il est prélevé, sur le bénéfice diminué le cas échéant des pertes antérieures, les sommes à porter en réserve en application de la loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fond de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fond atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction.

Le surplus constituant le bénéfice distribuable sera partiellement ou intégralement distribué aux associés, au prorata de leur participation dans le 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 ne permet pas de distribuer.

Le Dirigeant pourra décider la distribution d'acomptes à valoir sur les dividendes d'un exercice clos ou en cours avant que les comptes de cet exercice aient été approuvés.

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

ARTICLE VINGT-TROIS - LIQUIDATION

La liquidation de la société est effectuée conformément aux dispositions du Code de commerce.

Le boni de liquidation est réparti entre les actionnaires proportionnellement au nombre de leurs actions.

ARTICLE VINGT- QUATRE - CONTESTATIONS

Les contestations relatives aux affaires sociales, survenant pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation entre les actionnaires, ou entre un actionnaire et la Société, sont soumises au Tribunal de commerce du siège de la Société.

ARTICLE VINGT-CINQ– DESIGNATION DU PREMIER COMMISSAIRE AUX COMPTES

Docusign Envelope ID: 72A3E50C-86C4-4CE8-9344-9B7CE1FD5AB0

Est nommé en qualité de commissaire aux comptes titulaire :

PricewatherhouseCoopers AUDIT, 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-seine

Pour une durée de six (6) exercices, ses fonctions expirant après la décision des Associés qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Le Commissaire aux comptes susvisés a, préalablement à la signature des statuts, déclaré accepter lesdites fonctions et déclaré qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune incompatibilité ni interdiction susceptible d'empêcher sa nomination.