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

87 JDLF

Société par actions simplifiée au capital de 100 €

Siège social : 31, rue Rigaud – 13007 MARSEILLE

RCS MARSEILLE N°942 480 674

-=-

(la « **Société** »)

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE
EN DATE DU 21 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq,
le 21 mai,

La société ADVA INVESTISSEMENTS, société par actions simplifiée dont le siège est 31, rue Rigaud (13007 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 539 390 757, représentée par son Président Monsieur Thomas GUYOT,

Propriétaire des 100 actions de 1 euros de valeur nominale sur les 100 actions composant le capital de la Société,

Associée Unique de la Société,

Après avoir pris connaissance du rapport du Président

A été consulté sur les questions suivantes :

1. Augmentation de capital en numéraire d'un montant total de 9 900 €, par voie d'émission de 9 900 actions ordinaires nouvelles (les « **AO** ») d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, avec renonciation du droit préférentiel de souscription de l'Associé Unique ;

2. Constatation de l'Augmentation de capital et modification corrélative des statuts de la Société ;

3. Prise d'acte de la démission de Monsieur Thomas GUYOT de ses fonctions de président de la Société ;

4. Nomination de la SAS Léon Grosse Immobilier en qualité de président de la Société ;

5. Transfert du siège social et modification corrélative des statuts de la Société ;

6. Modification de l'objet social et modification corrélative des statuts de la Société;

7. Refonte des statuts de la Société ;

8. Intégration dans les statuts d'une clause de répartition inégalitaire du résultat ;

9. Pouvoirs pour formalités ;

10. Autorisation et pouvoirs en vue de l'acquisition du bien immobilier sis 87 rue Jean de la Fontaine à PARIS (75016) ;

11. Autorisation et pouvoirs en vue de souscrire un emprunt afin de financer l'acquisition du bien et la réalisation des travaux sur ledit bien.

* * *

PREMIÈRE DÉCISION

*(Augmentation de capital en numéraire d'un montant total de 9900 €, par voie d'émission de 9900 actions ordinaires nouvelles (les « **AO** ») d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune)*

L'Associé Unique, connaissance prise du rapport du Président, et constatant que le capital de la Société est entièrement libéré,

décide d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal de neuf mille neuf cent euros (9 900 €), par voie d'émission de neuf mille neuf cents (9 900) AO, d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune.

Les AO nouvelles seront émises à la valeur nominale de 1 euro et devront être intégralement libérées en numéraire à la souscription.

Les AO nouvelles porteront jouissance courante dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital visée à la présente décision. A compter de cette date, elles seront soumises à toutes les dispositions statutaires.

Les fonds provenant des souscriptions en numéraire ont été déposés sur le compte ouvert à cet effet au nom de la Société dans les livres de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES qui établira le certificat du dépositaire prévu par l'article L225-146 du Code de commerce.

L'Associé Unique **délègue** en tant que de besoin tous pouvoirs au Président de la Société à l'effet de :

- recueillir les souscriptions, recevoir les versements et en faire le dépôt à la banque précitée ;
- obtenir du dépositaire des fonds le certificat attestant de la libération du montant des souscriptions au titre de l'augmentation de capital ;

- et plus généralement, accomplir tout acte et toute opération et remplir toute formalité relative à la réalisation de l'augmentation de capital.

DEUXIEME DECISION

(renonciation de l'associé unique à son droit préférentiel de souscription)

L'Associé Unique rappelle, en tant que besoin, qu'il bénéficie à titre irréductible d'un droit préférentiel de souscription portant sur l'ensemble des AO émises, proportionnel au montant des actions ordinaires qu'ils détiennent.A cet égard, l'Associé Unique déclare renoncer immédiatement à son droit préférentiel de souscription.

TROISIEME DECISION

(constatation de l'augmentation de capital)

Compte tenu de la décision qui précède, l'Associé Unique décide d'attribuer le droit de souscription aux 9 900 actions nouvelles de 1 Euro de valeur nominale chacune de la manière suivante :

LÉON GROSSE IMMOBILIER	8800 actions
ATHMOS	500 actions
ADVA INVESTISSEMENTS	600 actions

L'Associé Unique décide d'agréer en tant que de besoin les bénéficiaires du droit de souscription susvisés qui ne seraient pas actionnaires à ce jour de la Société.

En conséquence de ce qui précède, l'Associée unique, après avoir pris acte de la souscription immédiate par les sociétés LEON GROSSE IMMOBILIER, ADVA INVESTISSEMENTS et ATHMOS aux 9 900 actions de 1 Euro de valeur nominale chacune et le versement des 9 900 Euros correspondant, constate la réalisation définitive de l'augmentation de capital susvisée.

QUATRIÈME DÉCISION

(modification corrélative des statuts)

L'associée unique, comme conséquence de la réalisation de l'augmentation de capital visée ci-dessus, décide de modifier les articles 7 et 8 des statuts de la société de la manière suivante :

"ARTICLE 7 - APPORTS

Le début de l'article sans changement

Suivant décisions en date du 21 mai 2025, l'associée unique a décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 9 900 euros et de le porter ainsi à la somme de 10 000 euros par la création de 9 900 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune, émises au pair.

ARTICLE 8 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de Dix mille euros (10 000 €), divisé en 10.000 actions de 1 euro chacune de même catégorie."

CINQUIÈME DÉCISION

(démission du président)

(Prise d'acte de la démission de Monsieur Thomas Guyot de ses fonctions de président de la Société)

L'Associé Unique, connaissance prise (i) du rapport du Président et (ii) de la lettre de démission de Monsieur Thomas GUYOT en date des présentes,

prend acte de cette démission et du fait que celle-ci prend effet à l'issue des présentes décisions.

SIXIÈME DÉCISION

(Nomination de la SAS Léon Grosse Immobilier en qualité de président de la Société)

L'Associé Unique, connaissance prise du rapport du Président,

décide, conformément à l'article 14 des statuts de la Société, de nommer en qualité de Président de la Société :

la SAS Léon Grosse Immobilier, domiciliée [redacted] immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 844 935 783.

Le représentant de la société **Léon Grosse Immobilier** a fait savoir que les dispositions légales instituant des incompatibilités, des interdictions ou des déchéances d'exercer les fonctions qui sont confiées à ladite société, ne sont pas susceptibles de lui être appliquées et qu'en conséquence, il acceptait, ès-qualités, lesdites fonctions.

avec effet à compter de ce jour, et pour une durée illimitée.

Aucune rémunération n'est prévue.

SEPTIÈME DÉCISION

(Modification du siège social et modification corrélative des statuts de la Société)

L'Associé Unique, connaissance prise du rapport du Président, **décide** de transférer, à compter de ce jour, le siège social du 31, rue Rigaud - 13007 MARSEILLE à l'adresse suivante : 4, parvis Colonel Arnaud Beltrame - 78000 VERSAILLES,

et **décide** en conséquence de modifier l'article 4 des statuts "Siège social" comme suit:

> *Le siège social est situé 4 parvis Colonel Arnaud Beltrame 78000 Versailles.*
>
> *Sous réserve de ratification de cette décision par les associés, le siège social peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Président, qui dans ce cas est autorisé à modifier les statuts. Il peut être transféré partout ailleurs, en France ou même à l'étranger, en vertu d'une décision des associés.*

La société ne conserve aucune activité dans les locaux de l'ancien siège.

HUITIÈME DÉCISION

(Modification de l'objet social et modification corrélative des statuts de la Société)

L'Associé Unique, connaissance prise du rapport du Président,

décide de modifier l'objet social comme suit :

Article 2 Objet

La société a pour objet, au moyen soit de ses fonds propres, soit d'apports en compte courant, soit de deniers d'emprunt :

- *i) l'acquisition d'un bien immobilier situé 87 rue Jean de la Fontaine à Paris (75016), ainsi que tous immeubles susceptibles de constituer des accessoires ou annexes auxdits terrains,*
- *ii) l'acquisition de tous droits personnels ou réels susceptibles d'en améliorer la consistance ou d'en constituer l'accessoire,*
- *iii) l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation de travaux dans ledit bien immobilier,*
- *iv) L'aménagement et la construction d'une surface de bureaux notamment au moyen de contrats de promotion immobilière et/ou de marchés de travaux,*
- *v) la vente en totalité ou par fractions par tous moyens, des constructions à réaliser ;*
- *vi) la réalisation de tous travaux , travaux de réfection, d'agencement, d'aménagement d'embellissement le cas échéant, concourant à la production d'un immeuble neuf, nécessaires au parfait achèvement de l'opération de construction vente envisagée,*

vii) *accessoirement, la location sous toutes ses formes, l'administration, la gestion et l'entretien des lots en stock en l'attente de leur vente ou tout autre immeuble et/ou droits immobiliers que la société viendrait à acquérir. Elle peut également avoir une activité de location des immeubles ou fractions d'immeubles en immobilisation dès lors que celle-ci reste accessoire à la vente.*

viii) *et d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles de favoriser le développement et l'extension des affaires sociales de la Société.*

La Société peut agir, tant en France qu'à l'étranger, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule soit en participation, association, groupement d'intérêt économique ou société, avec toutes autres sociétés ou personnes et réaliser, sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, les opérations rentrant dans son objet.

NEUVIÈME DÉCISION

(Refonte des statuts de la Société)

L'Associé Unique, connaissance prise du rapport du Président et en vue de l'augmentation de capital décide de supprimer les dispositions transitoires et de refondre les statuts en adoptant, article par article, puis globalement les statuts dont le projet est joint en annexe.

DIXIÈME DECISION

(Intégration dans les statuts d'une clause de répartition inégalitaire du résultat)

Dans le cadre de la refonte des statuts de la Société adoptée aux termes de la décision qui précède, l'Associé Unique décide d'intégrer une nouvelle clause à l'article 21 des statuts relative à la répartition inégalitaire du résultat comme suit :

"ARTICLE 21. RÉPARTITION INÉGALE DU RÉSULTAT

*Il est rappelé que la Société a pour objet essentiel la réalisation d'une opération de réhabilitation immobilière (l' « **Opération** ») portant sur un immeuble sis [redacted] consistant en l'acquisition du bien dont s'agit (le « **Bien** »), en la réalisation des travaux nécessaires à sa reconfiguration en surfaces de bureaux et à la cession du Bien ainsi réhabilité.*

*Dans le cadre de la réalisation de l'Opération par la société, les Associés ont prévu au bénéfice des seules associées ADVA Investissements et ATHMOS, que puisse intervenir une répartition inégale du résultat de la Société généré par ladite Opération, selon les termes et conditions détaillés ci-après et sous réserve de l'atteinte d'un taux de rendement interne annuel (ou le cas échéant annualisé) (le « **TRI** ») avant impôts sur les sociétés, minimum réalisé suite à la vente du Bien par la Société.*

1. Définition du TRI avant impôts

Le TRI avant impôts sur les sociétés est le nombre exprimé en pourcentage tel que la valeur actuelle nette des flux de trésorerie totaux de la Société depuis l'acquisition du Bien jusqu'à la vente du Bien, et une fois toutes les dépenses de l'Opération figées, calculée au taux du TRI est égale à zéro

Pour les besoins du calcul du TRI, seront pris en compte tous les coûts directs liés à la réalisation de l'Opération, en éliminant (i) les intérêts des comptes courants d'associés (payés ou capitalisés) et (ii) avant prise en compte de l'impôt sur les sociétés due par la Société par suite de la vente du Bien.

Le TRI sera déterminé à la date de clôture comptable de l'année de la vente du Bien et de paiement de son prix. Par convention, pour le besoin du calcul du TRI, l'ensemble des flux positifs ou négatifs seront réputés être intervenus au dernier jour du trimestre civil auquel ils appartiennent.

2. Conditions de déclenchement de la répartition inégalitaire du résultat

- *Si le TRI avant impôts est inférieur à 10 %, aucune répartition inégalitaire ne sera opérée et notamment le bénéfice distribuable de l'exercice au cours duquel interviendra la cession du Bien sera réparti, le cas échéant, après remboursement des avances en compte courant consenties par les Associés et paiement des intérêts dont elles auront été productives, selon les règles de droit commun rappelées ci-dessus à l'article 20, entre les Associés, au prorata de leur participation respective au capital de la Société.*
- *Si le TRI avant impôts est supérieur ou égal à 10 %, la répartition inégalitaire sera calculée selon les règles de répartition des flux de trésorerie décrites ci-dessous (point 3).*

3. Règles de répartition des flux de trésorerie

*Les flux de trésorerie après impôts et avant intérêts des comptes courants d'associés générés par la vente du Bien, sont le résultat net comptable de l'Opération auquel est ajouté le montant des intérêts des comptes courants d'Associés comptabilisés dans l'Opération (les « **Flux de Trésorerie** »). Ilsseront alloués à chacun des associés dans l'ordre suivant :*

a) Remboursement du montant initial investi en compte courant et rendement prioritaire :

- *En priorité, les Flux de Trésorerie seront utilisés pour rembourser à chacun des Associés le montant initial investi par ses soins (avances en compte courant consenties à la Société n'ayant pas encore été remboursées, hors intérêts générés par ces comptes courants et hors investissement en capital).*
- *les Flux de Trésorerie seront ensuite utilisés pour attribuer à chacun des Associés, **sous forme d'une distribution de dividendes**, une somme lui assurant (1) le remboursement des fonds investis au capital de la Société et (2) un rendement annuel de 10%, calculé trimestriellement.. Ce rendement sera calculé pour chaque associé sur la base du montant total initial investi par ses soins (investissement en capital et avances en compte courant n'ayant pas encore été remboursées, hors intérêts générés par ces comptes courants) et de la durée effective de son investissement (pour ce faire on considérera les fonds disponibles dans la Société et distribuables sont réputés avoir été distribués)*

b) Répartition des flux excédentaires

*Une fois que les versements prévus ci-dessus au paragraphe a) auront été effectués, les Flux de Trésorerie excédant ceux-ci (les « **Flux Excédentaires** ») seront répartis comme suit entre les Associés :*

*- 50% des Flux Excédentaires, dans la limite d'un montant maximum égal à 20% du montant total du résultat net comptable, après impôt sur les sociétés et avant intérêts des comptes courants d'associés de la Société seront alloués au profit des associés ADVA et ATHMOS, à , **sous forme d'une distribution de dividendes**, la répartition entre ADVA et ATHMOS se fera au prorata de leur participation respective dans la Société au jour de la distribution*

- le solde des Flux Excédentaires sera conservé au sein de la Société. Ce solde, sous réserve d'un bénéfice distribuable suffisant, pourra faire l'objet, selon les règles de droit commun rappelées ci-dessus à l'article 20, d'une distribution complémentaire de dividendes au profit des Associés, en proportion de leur participation respective au capital de la Société ;

4. Modalités de versement
Les versements calculés par application du présent article 21 devront être effectués dans un délai de 30 jours suivant l'arrêté des comptes de la Société dans lesquels sera comptabilisée la vente du Bien, approuvés par les Associés. Il est par ailleurs précisé (i) qu'à l'issue de la vente du Bien, les comptes courants d'associés et les intérêts courus sur les comptes courants d'Associés leur seront remboursés sans délai et (ii) qu'un acompte sur dividende pourra être versé dans un délai respectueux des modalités légales existantes en la matière.

5. Expertise et arbitrage
En cas de désaccord entre les Parties sur le calcul du TRI ou la répartition des flux de trésorerie, un expert-comptable indépendant sera désigné conjointement pour arbitrer. Les frais liés à cette expertise seront supportés par la partie perdante."

ONZIÈME DÉCISION

(Pouvoirs pour formalités)

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt ou de publicité rendues nécessaires par les décisions susvisées.

DOUZIÈME DÉCISION

(autorisation de l'acquisition du bien sis 87 rue Jean de la Fontaine et pouvoirs au Président)

L'Associé Unique, connaissance prise du rapport du Président et du dernier projet d'acte de vente portant sur l'acquisition du bien sis [redacted] en approuve les termes et donne tous pouvoirs à la société LÉON GROSSE IMMOBILIER, en sa qualité de nouveau Président de la Société, avec faculté de délégation, à l'effet de négocier et finaliser les termes dudit acte, signer ledit acte, payer le prix, faire toutes déclarations, signer tous actes ou documents y afférent, et plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire s'agissant de ladite acquisition.

TREIZIÈME DÉCISION

(autorisation de la souscription d'un emprunt en vue de financer partiellement l'acquisition du bien et les travaux - pouvoirs au Président)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président, autorise la souscription d'un emprunt par la Société auprès de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes (groupe BPCE) d'un montant en principal de 4 000 000 €, sur une durée de 36 mois au taux EURIBOR 3 mois plus 150 points de base, ainsi qu'aux autres charges et conditions plus amplement détaillées aux termes de la documentation de financement bancaire dont le projet finalisé a été communiqué à l'Associé Unique.

ANNEXE 1

Statuts Modifiés

En conséquence de ce qui précède, l'Associé Unique donne tous pouvoirs à la société LEON GROSSE IMMOBILIER, en sa qualité de nouveau Président de la Société, avec faculté de délégation, à l'effet de

- Négocier et souscrire, ès-qualités, l'emprunt auprès de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes moyennant les conditions visées ci-dessus,
- plus généralement, signer et remettre tout document, contrat, acte, renonciation, déclaration, garantie nécessaire que le mandataire jugerait utile ou nécessaire dans le cadre de la souscription dudit emprunt;
- donner toutes garanties, sûretés au prêteur,
- aux effets ci-dessus, passer et signer tout acte ou document quelconque, substituer, et, généralement, faire tout ce qui, même non précisé ici, sera utile ou nécessaire en vue de la mise en place dudit prêt.

* * *

[redacted] le présent procès-verbal qui a été signé par l'Associé Unique et en

[redacted]

LEON GROSSE IMMOBILIER

Pour acceptation des fonctions de Président