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

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Société par Actions Simplifiée au Capital de 5 000 euros
Siège Social : Campus Rimbaud – 10, rue Camille Moke
93212 Saint-Denis
RCS Bobigny 789 090 651

ACTE SOUS SEING PRIVE
EN DATE DU 10 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi 10 avril, les associés **d'ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)**, Société par Actions Simplifiée au capital de 5 000 euros dont le siège est situé au Campus Rimbaud – 10, rue Camille Moke 93212 La Plaine Saint-Denis (Ci -après dénommée « la Société ») :

- La Société par Actions Simplifiée SOCIETE NATIONALE D'ESPACES FERROVIAIRES (SNEF), titulaire de 1 250 actions représentée par Madame Fadia KARAM,
- La Société par Actions Simplifiée ImmoRESEAU, titulaire de 1 250 actions, représentée par Madame Christel PUJOL-ARAUJO,

représentant les 2 500 actions composant l'intégralité du capital social de la Société, peuvent valablement délibérer sur les décisions suivantes, après avoir pris connaissance du projet des statuts modifiés de la Société :

- **Modifications des statuts de la Société : *(Première décision)***
  - Modification de l'article 3 « Objet »,
  - Modification de l'article 10 « Droits et obligations attachés aux actions »
  - Modification de l'article 13.2 « Attributions et pouvoirs » du Comité Stratégique,
  - Modification de l'article 13.5 « Réunions » du Comité Stratégique,
  - Création d'un nouvel article 14 « Comité Opérationnel »,
  - Renumérotation des statuts de la Société,
  - Modification du nouvel article 18 *(anciennement article 17)* « Règles de consultation des Associés »,
  - Modification du nouvel article 18.1 *(anciennement article 17.1)* « Assemblées d'Associés »,
  - Modification du nouvel article 21 *(anciennement article 20)* « Décisions réservées aux associés ».
- **Nomination des membres du Comité Opérationnel *(Deuxième décision)***
- **Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales (*Troisième décision*).**

Les associés ont pris les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION *(Modifications des statuts de la Société)*

La collectivité des associés décide d'effectuer les modifications statutaires suivantes, à compter de ce jour :

- **Modification de l'article 3 « Objet » :**

La collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibéré, décide de modifier l'article 3 des statuts relatif à l'objet social de la Société en ajoutant notamment les nouvelles activités d'investisseur et de gestionnaire d'immeubles pour son propre compte.

En conséquence, l'article 3 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 3 - OBJET

La Société a pour objet l'acquisition et la détention, aux côtés de promoteurs le cas échéant, et dans le respect du code des transports et de la règlementation ferroviaire, de participations dans des sociétés civiles de construction vente (les « SCCV »), de sociétés par actions simplifiée unipersonnelles (« SASU »), ou toute forme juridique considérée comme pertinente (ci-après ensemble les « Sociétés de Projet »), chargées de mettre en œuvre des opérations de promotion immobilière sur des emprises foncières, bâties ou non bâties, notamment acquises auprès de la société Espaces Ferroviaires Aménagement Commun.

La réalisation des opérations de promotion immobilière pourra être exercée par les Sociétés de Projet pour leur propre compte ou pour le compte de tout tiers, notamment dans le cadre de contrats de promotion immobilière, de conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou tout autre contrat de prestation de services.

En amont de la création des Sociétés de Projet, la Société pourra notamment procéder à la réalisation d'études, au dépôt d'autorisations administratives ainsi qu'à la signature de protocoles fonciers, de promesses de vente ou toutes conventions préalables à l'acquisition des terrains.

La Société pourra également, directement ou par l'intermédiaire de filiales dédiées dont elle détiendra tout ou partie du capital, procéder à l'acquisition de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et en assurer, pour son propre compte, la gestion, l'entretien, l'administration l'exploitation et/ou la location.

D'une façon générale, la Société accomplira toutes études et toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement. »

Modification de l'article 10 « Droits et obligations attachés aux action » :

La collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibéré, décide de modifier l'article 10 des statuts relatif aux droits et obligations attachés aux actions en ajoutant les termes suivants « et/ou SASU » pour qualifier les sociétés de projets.
En conséquence, l'article 10 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« ***ARTICLE 10. - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS***

Pour chaque opération de promotion immobilière réalisée sur des terrains à bâtir situés dans le périmètre d'opérations d'aménagement incluant des terrains initialement propriété SNCF RESEAU et ou toute entité rattachée (y compris Gares et Connexions) et/ou SNCF et/ou de toute Entité Rattachée y compris SNCF VOYAGEURS et/ou SNEF et/ou Fret SNCF et/ou S2FIT (hors SNCF RESEAU) ou des entités qui s'y substitueraient, en viendraient aux droits ou en seraient successeurs), la quote-part revenant à chaque Associé dans le bénéfice distribuable, sera égale :

- *au montant de toute distribution faite par chaque SCCV et/ou SASU au bénéfice de la Société multiplié par la quote-part des superficies de foncier liées à l'Associé ImmoRESEAU (fonciers détenus par les propriétaires SNCF RESEAU et ou toute entité rattachée (y compris Gares et Connexions) et/ou SNCF et/ou de toute Entité Rattachée y compris SNCF VOYAGEURS et/ou SNEF et/ou Fret SNCF et/ou S2FIT (hors SNCF RESEAU),*

- *diminuée d'une quote-part des charges nettes des produits (autres que les distributions des SCCV et/ou SASU) propres de la Société proportionnelle aux superficies de foncier liées à l'Associé ImmoRESEAU (fonciers détenus par les propriétaires SNCF RESEAU et ou toute entité rattachée (y compris Gares et Connexions) et/ou SNCF et/ou de toute Entité Rattachée y compris SNCF VOYAGEURS et/ou SNEF et/ou Fret SNCF et/ou S2FIT (hors SNCF RESEAU).*

Les entités rattachées s'entendent de celles qui sont comprises dans le périmètre d'intégration globale pour l'établissement des comptes consolidés.

Les modalités de mise en œuvre de cette règle de répartition et leurs modifications feront l'objet d'une décision des Associés prise à l'unanimité, sur proposition du Comité Stratégique.

Chaque action donne droit dans l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

En cas de cession par un Associé de sa participation dans le capital de la Société, l'Associé cessionnaire percevra la quote-part des droits financiers de l'Associé cédant attachée à la participation cédée.

Chaque action donne droit à une (1) voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

Tout Associé a 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 supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

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

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux décisions des Associés et aux Statuts.

La cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la Société. »

- **Modification de l'article 13.2 « Attributions et pouvoirs » du Comité Stratégique :**

La collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibéré, décide de modifier l'article 13.2 des statuts relatifs aux attributions et pouvoirs du Comité Stratégique afin de recentrer les missions de ce dernier.

En conséquence, l'article 13.2 des statuts est désormais rédigé comme suit :

*« **13.2 - Attributions et pouvoirs***

Le Comité Stratégique nomme et/ou révoque le Président et le Directeur Général.

Le Comité Stratégique a pour attribution la définition des grandes orientations de la Société et, principalement, de prendre des décisions de nature « Stratégique » et « Corporate », ainsi que les grandes orientations opérationnelles significatives pour la Société.

En outre, les Associés pourront définir une liste de décisions stratégiques prises par le Président ou le Directeur Général et devant être autorisées préalablement par le Comité Stratégique.

Le Comité Stratégique pourra autoriser par avance certaines décisions stratégiques des limites et délais qu'il déterminera.

Les membres du Comité Stratégique doivent se voir communiquer toutes les informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions et peuvent obtenir, à cet effet, toutes informations qui ne leur auraient pas été communiquées ».

- **Modification de l'article 13.5 « Réunions » du Comité Stratégique :**

La collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibéré, décide de modifier l'article 13.5 des statuts relatif aux réunions du Comité Stratégique afin de réviser la fréquence et le délai de convocation de ce dernier.

En conséquence, l'article 13.5 des statuts est désormais rédigé comme suit :

*« **13.5 - Réunions***

Le Comité Stratégique se réunira au moins deux (2) fois par an et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exigera.

Il est convoqué par (i) le président du Comité Stratégique (ii) le Directeur Général ou (iii) au moins un de ses membres. L'auteur de la convocation fixera l'ordre du jour du Comité Stratégique.

La convocation est effectuée sept (7) jours calendaires (ou selon un délai plus court avec l'accord préalable d'un membre désigné sur proposition de chaque Associé, notamment en cas d'urgence) avant la date de la réunion du Comité Stratégique.

Les membres du Comité Stratégique pourront se faire assister des personnes de leur choix lors des réunions du Comité Stratégique.

Les membres du Comité Stratégique peuvent participer aux décisions du Comité Stratégique par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les décisions des membres du Comité Stratégique pourront également résulter d'une consultation écrite ou d'un acte sous seing privé signé par tous les membres du Comité Stratégique (ou le cas échéant leurs mandataires).

En l'absence de son président, le Comité Stratégique désigne un président de séance. »

- **Création d'un nouvel article 14 « Comité Opérationnel » :**

La collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibéré, décide l'insertion d'un nouvel article 14 dans les statuts relatif à la mise en place d'un Comité Opérationnel de la Société.

En conséquence, l'article 14 des statuts est rédigé comme suit :

*« **ARTICLE 14 - COMITE OPERATIONNEL***

14.1 - Pouvoirs

Le Comité Opérationnel aura pour attribution principale d'autoriser au préalable les Décisions Opérationnelles concernant la gestion des projets de promotion immobilière de la Société.

Il s'agit notamment des décisions relatives aux différentes phases d'un projet, qu'il s'agisse de la phase de « développement » ou de la phase de « réalisation », qui relèveront de la compétence du Comité Opérationnel, sous réserve qu'elles soient conformes au budget annuel approuvé par le Comité Stratégique et qu'elles respectent les arbitrages rendus par le Comité des Engagements Corporate (CEC) ou le Comité des Engagements Groupe (CEG) conformément à la procédure Groupe RG00013.

14.2 - Composition

Le Comité Opérationnel sera composé de trois (3) membres nommés par décision collective des Associés.

Les membres du Comité Opérationnel seront nommés pour une durée de trois (3) années renouvelables. Ces membres sont révocables ad nutum par les Associés.

14.3 - Règles de majorité - Quorum - Représentation

Les membres du Comité Opérationnel auront la possibilité de se faire représenter par des personnes dûment habilitées (dont l'identité devra être fournie aux autres membres du Comité lors de leur désignation).

Le Comité Opérationnel prendra ses décisions à l'unanimité. En cas de désaccord de l'Associé ImmoRESEAU sur un projet présenté à l'ordre du jour, le Comité Stratégique en est saisi pour décision.

Le Comité Opérationnel ne pourra délibérer valablement que si au moins la moitié de ses membres sont présents ou représentés comprenant au minimum le membre désigné sur proposition de l'Associé ImmoRESEAU et le membre désigné sur proposition de l'Associé SNEF.

14.4 - Réunions

Le Comité Opérationnel se réunira une fois par trimestre et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exigera. Cette fréquence pourra être ajustée en fonction des besoins opérationnels.

Il est convoqué par (i) le Président du Comité Opérationnel, ou (ii) au moins un de ses membres. L'auteur de la convocation fixera l'ordre du jour du Comité Opérationnel.

La convocation est effectuée dans le respect d'un délai de sept (7) jours calendaires (ou selon un délai plus court avec l'accord préalable du membre désigné sur proposition de l'Associé ImmoRESEAU et du membre désigné sur proposition de l'Associé SNEF, notamment en cas d'urgence) avant la date de la réunion du Comité Opérationnel.

Sous réserve de l'accord des membres du Comité Opérationnel, les membres du Comité Opérationnel pourront se faire assister des personnes de leur choix lors des réunions dudit Comité.

Les membres du Comité Opérationnel peuvent participer au Comité Opérationnel par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Les débats et décisions sont retranscrits dans un procès-verbal.

Les décisions des membres du Comité Opérationnel pourront également résulter d'une consultation écrite ou d'un acte sous seing privé signé par tous les membres du Comité Opérationnel. »

- **Renumérotation des statuts de la Société :**

En conséquence de ce qu'il précède, la collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibéré, décide de renuméroter les articles des statuts de la Société.

- **Modification du nouvel article 18 *(anciennement article 17)* « Règles de consultation » des Associés :**

La collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibérée, décide de modifier l'article 18 des statuts relatif aux règles de consultation des associés, en ajoutant les mots suivants « *du Directeur Général* » au premier alinéa dudit article.

En conséquence, l'article 18 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 18 - REGLES DE CONSULTATION

Les Associés sont consultés à l'initiative du Président, du Directeur Général, du Comité Stratégique ou d'un Associé.

Les Associés sont consultés, au choix de la personne à l'initiative de la consultation, soit en assemblée, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, soit par consultation écrite ou électronique, soit par téléconférence (téléphonique ou audiovisuelle), soit par acte unanime sous seing privé.

Tout Associé a le droit de participer aux consultations personnellement ou se faire représenter par un autre Associé ou toute autre personne justifiant d'un mandat.

Quel que soit le mode de consultation retenu, les Associés peuvent demander, dans les mêmes formes que la convocation, quatre (4) jours au plus tard avant la consultation, que des modifications ou compléments soient apportés à l'ordre du jour fixé par la personne à l'origine de la consultation. La demande est adressée au Président et aux autres Associés. »

- **Modification du nouvel article 18.1 *(anciennement article 17.1)* « Assemblées d'Associés » :**

La collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibéré, décide de modifier l'article 18.1 des statuts relatif aux Assemblées d'Associés en ajoutant les mots suivants « ou le Directeur Général » au second alinéa dudit article.

En conséquence, l'article 18.1 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« 18.1 - Assemblées d'Associés

La convocation aux assemblées est faite par le Président ou à défaut par la personne à l'initiative de la consultation par tous moyens écrits permettant d'en rapporter la preuve, huit (8) jours au moins avant la date de l'assemblée. La convocation indique l'ordre du jour et les éléments d'information nécessaires pour permettre aux Associés de se prononcer en connaissance de cause ou leur indiquer de quelle manière ils peuvent en prendre connaissance. L'assemblée peut toutefois se réunir sans délai et sans convocation préalable si tous les Associés sont présents ou représentés.

L'assemblée est présidée par le Président, ou le Directeur Général ou à défaut par une personne, Associée ou non, désignée par l'assemblée.

A chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence, signée par les participants. »

- **Modification du nouvel article 21 *(anciennement article 20)* « Décisions réservées aux Associés » :**

La collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibérée, décide de modifier l'article 21 des statuts relatifs aux décisions réservées aux Associés, en prévoyant de leur octroyer des compétences supplémentaires consistant à nommer, révoquer et fixer le cas échéant, la rémunération des membres du Comité Opérationnel.

En conséquence, l'article 21 des statuts est désormais rédigé comme suit :

*« **ARTICLE 21 - DECISIONS RESERVEES AUX ASSOCIES***

Sans préjudice des autres dispositions légales et statutaires, les Associés sont exclusivement compétents pour prendre les décisions suivantes :

a) la fixation et les modifications de la rémunération du Président et/ou du Directeur Général ;

b) la nomination et la révocation des membres du Comité Stratégique et la fixation de leur rémunération ;

c) la nomination et la révocation des membres du Comité Opérationnel et, le cas échéant, la fixation de leur rémunération ;

d) la liste des décisions stratégiques soumises à l'autorisation préalable du Comité Stratégique ;

e) l'approbation des comptes sociaux et consolidés ;

f) l'affectation du résultat de la Société ;

g) la distribution de dividendes, de primes et de réserves, en ce compris les modalités de mise en œuvre de la répartition entre les Associés du bénéfice distribuable ;

h) les apports en compte-courant d'Associés et prêts à moyen et long terme ;

i) la modification des statuts de la Société ;

j) l'augmentation, l'amortissement et la réduction du capital social et l'émission d'actions ou de tout titre pouvant donner accès au capital et/ou aux droits de vote de la Société ;

k) la fusion, la scission de la Société et l'apport partiel d'actif la concernant ;

l) la transformation, la dissolution et la liquidation de la Société ;

m) la nomination et le renouvellement des commissaires aux comptes. »

Cette décision est adoptée à l'unanimité

DEUXIEME DECISION

En conséquence de ce qui précède et en application du nouvel article 14.2 des statuts, la collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibéré, décide de nommer, à compter de ce jour, les membres du Comité Opérationnel suivants :

- Madame Fadia KARAM en qualité de Présidente du Comité Opérationnel ;
- Madame Anne BOSCHE-LENOIR en qualité de représentante de l'associé ImmoRESEAU ;
- Monsieur Antoine DE ROCQUIGNY en qualité de représentant de l'associé SNEF.

Les membres du Comité Opérationnel sont nommés pour une durée de trois (3) ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31/12/2027, Assemblée Générale à tenir en 2028.

Les trois membres déclarent accepter leur fonction de membre du Comité Opérationnel de la Société.

Cette décision est adoptée à l'unanimité

TROISIEME DECISION

La collectivité des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par les statuts et après en avoir délibéré, donne tous pouvoirs au porteur de copies ou extraits de procès-verbal des présentes décisions pour l'accomplissement des formalités de publicité légales.

Cette décision est adoptée à l'unanimité

Des décisions qui précèdent, il a été établi le présent acte sous seing privé, signé par les associés et consigné sur le registre de ses décisions.

L'associé
ImmoRESEAU
Représentée par Christel PUJOL-ARAUJO



L'associé
SNEF
Représentée par Fadia KARAM

