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

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 12/12/2024 - 167903 - 2024 B 20114 - 928 910 306 - 40 GEORGE V

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499

**SNC 40 GEORGE V**
Société en nom collectif au capital social de 100 euros
Siège social : 22, avenue Pierre Ier de Serbie – 75116 Paris
928 910 306 RCS Paris
(la "**Société**")

**PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS UNANIMES DES ASSOCIÉS**

**EN DATE DU 30 JUILLET 2024**

L'an deux mille vingt-quatre,

Le 30 juillet,

Les soussignées,

- la société **40 GEORGE V HOLDCO,** société par actions simplifiée de droit français immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 928 986 819 (« **HOLDCO** »), représentée par Eric Bendavid, dûment habilité à l'effet des présentes,

  propriétaire de …….25 parts sociales,

- la société **AVRS GV II S.à r.l**, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois immatriculée au R.C.S. de Luxembourg sous le numéro B 286604 (« **AVRS GV II** »), représentée par Adnane Mousannif, dûment habilité à l'effet des présentes,

  propriétaire de ……...75 parts sociales,

(ensemble les « **Associés**")

Possédant ensemble 100 parts sociales composant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société

Après avoir pris connaissance de la documentation suivante :

- le rapport de la Gérance ;
- la version en vigueur des statuts de la Société ;
- le projet des statuts modifiés ;
- le contrat intitulé « *Operating agreement of 40 George V SNC between 40 George V Holdco SAS and AVRS GV II SARL*» entre les Associés de la Société en date du 27 juin 2024 ;

et après avoir indiqué à toutes fins utiles avoir disposé de l'information et du temps nécessaire leur permettant de se prononcer en toute connaissance de cause sur les décisions faisant l'objet des présentes ;

ont pris, conformément aux articles 10, 18 et 19 des statuts de la Société les décisions ci-dessous :

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499

**ORDRE DU JOUR**

0. Constatation du caractère certain, liquide et exigible de certaines créances détenues par les Associés sur la Société ;

1. Augmentation du capital social de la Société d'un montant total nominal de deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux euros (2.845.152 €) par la création de deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux (2.845.152) parts sociales nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, assorties d'une prime d'émission totale de vingt-cinq millions six cent six mille trois cent soixante-huit euros (25.606.368 €) - soit une prime d'émission de neuf euros (9 €) par part sociale -, soit un total de dix euros (10 €) par part sociale par incorporation de créances certaines liquides et exigibles détenues par les Associés (l' « **Augmentation de Capital** ») ;

2. Constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital ;

3. Modification corrélative des articles 8 (« *Apports* ») et 9 (« *Capital social* ») des statuts de la Société ;

4. Modification de l'article de l'article 15 (« Gérance ») des statuts;

5. Pouvoirs pour les formalités.

Les Associés décident de prendre les présentes décisions par acte sous seing privé et confirment expressément renoncer à toute contestation des présentes décisions du fait de leurs modalités d'adoption.

* * *

**DÉCISION PRÉLIMINAIRE**

*(Constatation du caractère certain, liquide et exigible de certaines créances détenues par les Associés sur la Société)*

Les Associés rappellent que :

*Créance Holdco*

- HoldCo s'est engagée à prêter à la Société une somme maximum de 20.000.000 €, à la demande de la Société, au titre d'un contrat de prêt d'associé ("*interest bearing loan*") en date du 27 juin 2024, ledit prêt ne portant pas intérêt jusqu'au 1er août 2024 (le « **Contrat de Prêt Holdco** ») ; en date du 28 juin 2024, Holdco a prêté à la Société la somme de quatorze millions deux cent vingt-cinq mille sept cent cinquante euros (14.225.750 €) conformément au Contrat de Prêt Holdco ;

- par un acte en date des présentes, HoldCo et la Société ont autorisé la capitalisation par HoldCo d'une partie de cette créance, à hauteur de sept millions cent douze mille huit cent quatre-vingt euros (7.112.880 €), cette portion étant rendue immédiatement exigible ;

- dès lors, à la date des présentes, Holdco détient une créance liquide, certaine et exigible sur la Société d'un montant de sept millions cent douze mille huit cent quatre-vingt euros (7.112.880 €) (la « **Créance Holdco** »).

[redacted]

- Le 28 juin 2024, la société AVRS GV S.à r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois immatriculée au R.C.S. de Luxembourg sous le numéro B 286480 (« **AVRS GV** »), associé unique

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499

d'AVRS GV II, a prêté à la Société la somme de trente millions cent soixante-quatorze mille deux cent cinquante euros (30.174.250 €), conformément à un contrat de prêt ("*interest bearing loan agreement*") en date du 28 juin 2024 (le « **Contrat de Prêt AVRS GV I** ») ; en vertu du Contrat de Prêt AVRS GV I, ledit prêt ne porte pas intérêt jusqu'au 1er août 2024 ;

- aux termes d'un traité d'apport *(contribution agreement)* en date du 5 juillet 2024, AVRS GV a transféré à AVRS GV II la titularité d'une partie de cette créance, à hauteur d'un montant en principal de huit millions huit cent trente-cinq mille six cent quarante euros (8.835.640 €), via un apport en nature ; le transfert de cette créance a été notifiée à la Société (débiteur cédé) ;

- par un acte en date des présentes, AVRS GV II et la Société ont autorisé la capitalisation par AVRS GV II de cette créance de huit millions huit cent trente-cinq mille six cent quarante euros (8.835.640€), cette créance étant rendue immédiatement exigible ;

- dès lors, à la date des présente, AVRS GV II détient une créance liquide, certaine et exigible d'un montant de huit millions huit cent trente-cinq mille six cent quarante euros (8.835.640 €) sur la Société (la « **Créance AVRS 1** »).

*Créance AVRS 2*

- Aux termes d'un contrat conclu en date du 19 juin 2024 intitulé "*agreement with respect to the deposit paid in relation to the "George V" project",* AVRS LLC, société immatriculée dans l'état du Delaware sous le numéro 3057623 (« **AVRS LLC** »), associé de la société AVRS GV, était titulaire d'une créance de douze millions cinq cent trois mille euros (12.503.000 €) sur la Société dans les conditions détaillées dans ledit contrat ;

- le 26 juin 2024, AVRS LLC a cédé au profit de AVRS GV la créance susvisée sur la Société, en contrepartie d'un prêt du même montant (contrat conclu en date du 26 juin 2024 intitulé "*Interest Free Loan*") ;

- aux termes d'un traité d'apport *(contribution agreement)* en date du 5 juillet 2024, AVRS GV a transféré à AVRS GV II la titularité de la même créance sur la Société, via un apport en nature ; le transfert successif de cette créance a été notifié à la Société (débiteur cédé) ;

- dès lors, à la date des présente, AVRS GV II détient une créance liquide, certaine et exigible d'un montant de douze millions cinq cent trois mille euros (12.503.000 €) sur la Société (la « **Créance AVRS 2** »), soit, avec la Créance AVRS 1, des créances liquides, certaines et exigibles d'un montant total de vingt-un millions trois cent trente-huit mille six cent dix euros (21.338.610 €).

***Les Associés prennent acte, à l'unanimité, de ce qui précède.***

**PREMIÈRE DÉCISION**

(*Augmentation du capital social de la Société d'un montant total nominal de deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux euros (2.845.152 €) par la création de deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux (2.845.152) parts sociales nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, assorties d'une prime d'émission totale de vingt-cinq millions six cent six mille trois cent soixante-huit euros (25.606.368 €) - soit une prime d'émission de neuf euros (9 €) par part sociale -, soit un total de dix euros (10 €) par part sociale par incorporation de créances certaines liquides et exigibles détenues par les Associés)*

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499

Les Associés, connaissance prise du rapport de la gérance et de la décision qui précède, et après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré, décident :

- d'augmenter le capital social de la Société en numéraire d'un montant nominal de deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux euros (2.845.152 €) par la création de deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux (2.845.152) parts sociales nouvelles d'un euro (1,00 €) de valeur nominale chacune (l' « **Augmentation de Capital** ») ;

- que les parts sociales nouvelles seront émises pour un prix unitaire de dix euros (10 €), soit une prime d'émission de neuf euros (9 €) par part sociale et une prime d'émission totale de vingt-cinq millions six cent six mille trois cent soixante-huit euros (25.606.368 €), et donc un prix total de souscription de vingt-huit millions quatre cent cinquante-et-un mille cinq cent vingt euros (28.451.520 €) ;

- que les parts sociales nouvelles devront, lors de leur souscription, être intégralement libérées de la totalité de leur montant en numéraire, par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues par les Associés sur la Société ;

- que les parts sociales nouvelles devront être souscrites par les Associés au prorata de leur participation existante ;

- qu'à la suite de l'Augmentation de Capital, le capital social sera porté de cent euros (100 €) à deux millions huit cent quarante-cinq mille deux cent cinquante-deux euros (2.845.252 €) ;

- que les parts sociales nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, porteront jouissance à la date de la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital, jouiront des mêmes droits, supporteront les mêmes charges et seront assimilées aux parts sociales anciennes.

Les Associés décident que :

- sept cent onze mille deux cent quatre-vingt-huit (711.288) parts sociales seront immédiatement et intégralement souscrites par la société HOLDCO, pour un prix de souscription total de sept millions cent douze mille huit cent quatre-vingt euros (7.112.880 €), correspondant à sept cent onze mille deux cent quatre-vingt-huit euros (711.288 €) de nominal et six millions quatre cent un mille cinq cent quatre-vingt-douze euros (6.401.592 €) de prime d'émission, par compensation avec la Créance Holdco ;

- deux millions cent trente-trois mille huit cent soixante-quatre (2.133.864) parts sociales seront immédiatement et intégralement souscrites par la société AVRS GV II, pour un prix de souscription total de vingt-un millions trois cent trente-huit mille six cent quarante euros (21.338.640 €), correspondant à deux millions cent trente-trois mille huit cent soixante-quatre (2.133.864 €) de nominal et dix-neuf millions deux cent quatre mille sept cent soixante-seize euros (19.204.776 €) de prime d'émission, par compensation avec la Créance AVRS 1 et la Créance AVRS 2.

***Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.***

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499

**DEUXIÈME DÉCISION**

*(Constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital)*

Les Associés, compte tenu des décisions qui précèdent, constatent :

- que l'Augmentation de Capital social de la Société d'un montant total de vingt-huit millions quatre cent cinquante-et-un mille cinq cent vingt euros (28.451.520 €), correspondant à deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux euros (2.845.152 €) de capital nominal et vingt-cinq millions six cent six mille trois cent soixante-huit euros (25.606.368 €) de prime d'émission, a été intégralement souscrite et libérée par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles que les souscripteurs détenaient envers la Société ;

- que l'Augmentation de Capital est dès lors définitivement réalisée ;

- que deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux (2.845.152) parts sociales nouvelles ont été créées ;

- que la Créance Holdco, la Créance AVRS 1 et la Créance AVRS 2 sont éteintes par compensation.

A toutes fins utiles, les Associés constatent qu'à la suite de la réalisation de l'Augmentation de Capital, les prêts effectués à la Société par ses associés directs ou indirects sont ramenés aux montants suivants :

| | |
|---|---|
| - HoldCo …….. | EUR 7.112.870 |
| - AVRS GV II …….. | EUR 0 |
| - AVRS GV I (associé indirect) …… | EUR 21 338 610 |

***Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.***

**TROISIÈME DÉCISION**

*(Modification corrélative des articles 8 (« Apports") et 9 (« Capital social ») des statuts de la Société)*

Les Associés conviennent de modifier les articles 8 (« *Apports*") et 9 (« *Capital social* ») des statuts de la Société comme suit :

- Le paragraphe suivant est ajouté à la fin de l'article 8 (« *Apports* ») des statuts de la Société :

- "*Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 30 juillet 2024, le capital social a été augmenté d'un montant nominal de deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux euros (2.845.152 €) par la création de deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux (2.845.152) parts sociales nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, assorties d'une prime d'émission totale de vingt-cinq millions six cent six mille trois cent soixante-huit euros (25.606.368 €), soit montant total de vingt-huit millions quatre cent cinquante-et-un mille cinq cent vingt euros (28.451.520 €).*

  *Ces nouvelles parts sociales ont été souscrites à 25% par la Société 40 GEORGE V HOLDCO, et à 75% par la Société AVRS GV II S.à r.l, par incorporation de créances."*

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499

Le reste de l'article 8 demeure inchangé.

- L'article 9 (« *Capital social*") des statuts de la Société est modifié comme suit :

" *Le capital social est fixé à la somme de deux millions huit cent quarante-cinq mille deux cent cinquante-deux euros (2.845.252 €).*

*Il est divisé en deux millions huit cent quarante-cinq mille deux cent cinquante-deux (2.845.252) parts sociales égales d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées, réparties entre les associés comme suit :*

- *40 GEORGE V HOLDCO*

*sept cent onze mille trois cent treize (711.313) parts numérotées de 76 à 711.388 (inclus) ;*

- *AVRS GV II S.à.r.l*

*deux millions cent trente-trois mille neuf cent trente-neuf (2.133.939) parts numérotées de 1 à 75 (inclus) et de 711.389 à 2.845.252 (inclus). "*

***Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.***

**QUATRIEME DÉCISION**

(*Modification de l'article 18 (« gérance ») des statuts*)

Les Associés décident d'ajouter à l'article 18 « *Gérance*", un article 18.6 rédigé comme suit :

*"Il est expressément précisé au titre de l'article L.221-12 du Code de commerce que la révocation d'un gérant (associé ou non) n'entraînera pas la dissolution de la Société, la continuation de la Société étant expressément prévue par les présents statuts de la Société.*"

***Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.***

**CINQUIÈME DÉCISION**

*(Pouvoirs pour les formalités)*

Les Associés décident d'octroyer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de dépôt ou de publicité rendues nécessaires par la décision susvisée.

***Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.***

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé, après lecture, par tous les Associés présents, anciens et nouveaux, pour servir et valoir ce que de droit.

* * *

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499

Les Associés reconnaissent que le présent procès-verbal a fait l'objet d'une signature électronique conformément aux articles 1366 et 1367 du Code Civil. Les Associés se verront remettre un exemplaire du présent procès-verbal signé électroniquement.

Eric BENDAVID

[redacted]

Associé

Représentée par Eric Bendavid

**AVRS GV II S.à r.l.**

Associé

Représentée par Adnane Mousannif

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499

**40 GEORGE V**

Société en nom collectif au capital social de 2.845.252 euros

Siège social : 22 avenue Pierre 1er de Serbie, 75116 Paris

RCS Paris : 928 910 306

# STATUTS

Mis à jour le 30 juillet 2024

Certifiés conformes par les co-gérants,

40 GEORGE V HOLDCO, représentée par Eric BENDAVID et,

AVRS GV II S.à r.l , représentée par Adnane Mousannif

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499

# TITRE I
# FORME - OBJET - DÉNOMINATION SOCIALE - SIÈGE - DURÉE

## Article 1 - Forme sociale

La société (la « **Société** ») est une société en nom collectif qui sera régie par le Code de commerce, notamment par ses articles L. 221-1 à L. 221-17 et R. 221-1 à R. 221-10, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces dispositions, ainsi que par les présents statuts.

## Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

A titre principal :

- l'acquisition de tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis, la construction et la rénovation desdits biens immobiliers, la réalisation de tous travaux, la gérance, l'administration, la location, la maintenance desdits biens immobiliers ainsi que de tous les droits qui peuvent y être associés et notamment les droits à construire, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location nue de ces biens et droits immobiliers ;

- l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement des biens et droits immobiliers acquis ou construits ;

- l'acquisition en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis ;

- la conduite de toutes autres opérations ou activités qui s'avéreraient, le cas échéant, nécessaires afin de réaliser à titre principal ou accessoire, ou qui pourraient faciliter, l'objet visé ci-dessus, y compris notamment la conclusion de contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, de contrats d'analyse, d'assistance et de conseil, de contrats de gestion et transactions et de mandats de commercialisation ;

directement ou indirectement par voie de prises de participations sous forme de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de prise ou de dation en location de tous biens et autres droits immobiliers.

A titre accessoire, en vue de faciliter directement ou indirectement la réalisation de l'objet principal :

- l'acquisition, seule ou aux côtés d'autres investisseurs, ou la cession de participations ou d'intérêts dans toute entité ou société, ainsi que la réalisation de toute opération financière, mobilière et immobilière, apport en société, souscription, achat de titres ou

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



de parts d'intérêts, constitution de société ;

- la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, y compris par voie de crédit-bail ;

- la mise en place des moyens financiers nécessaires à ces opérations et ce compris la conclusion de tous emprunts avec ou sans garantie ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ; et

- plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe y compris l'octroi de sûretés.

**Article 3 - Dénomination sociale**

La Société a pour dénomination sociale : 40 GEORGE V.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment les lettres, les factures, annonces et publications diverses, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots " Société en nom collectif " ou des initiales "SNC".

**Article 4 - Siège social**

Le siège social est situé : 22 avenue Pierre 1er de Serbie, 75116 Paris.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance qui dans ce cas sera autorisée à modifier les statuts en conséquence, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et partout ailleurs par délibération collective des associés conformément à l'article 19.

Sans préjudice des dispositions ci-dessus, le transfert du siège social de la Société à l'étranger ne peut être décidé qu'à l'unanimité des associés.

**Article 5 - Durée**

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

**Article 6 - Exercice social**

L'année sociale a une durée de douze mois. Elle commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice débutera à la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2024.

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



**Article 7 – Régime fiscal**

La Société relève du régime fiscal des sociétés de personnes prévu par l'article 8 du Code général des impôts.

## TITRE II

## APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

**Article 8 - Apports**

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté la somme de cent (100) euros en numéraire dans les proportions suivantes :

- **FONCIERE EUROPEENNE DES MURS S.à.r.l.**
  un montant de quatre-vingt-dix-neuf euros ..... 99 €

- **FONCIERE RENAISSANCE SARL**
  un montant de un euro ..... 1 €

  soit au total la somme de cent euros..... 100 €

Cette somme de cent euros (100) a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société.

40 GEORGE V HOLDCO (RCS Paris 928 986 819) a fait l'acquisition d'une (1) part sociale de la Société cédée par Foncière Renaissance et vingt-quatre (24) parts sociales de la société cédées par Fonciere Europeenne des Murs S.à.r.l, aux termes respectivement d'un contrat de cession de parts sociales conclus le 5 juin 2024.

AVRS GV II S.à r.l (RCS Luxembourg B286604) a fait l'acquisition de soixante-quinze (75) parts sociales de la société cédée par Fonciere Europeenne des Murs S.À.R.L, aux termes d'un contrat de cession de parts sociales conclus le 5 juin 2024.

Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 30 juillet 2024, le capital social a été augmenté d'un montant nominal de deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux euros (2.845.152 €) par la création de deux millions huit cent quarante-cinq mille cent cinquante-deux (2.845.152) parts sociales nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, assorties d'une prime d'émission totale de vingt-cinq millions six cent six mille trois cent soixante-huit euros (25.606.368 €), soit montant total de vingt-huit millions quatre cent cinquante-et-un mille cinq cent vingt euros (28.451.520 €).

Ces nouvelles parts sociales ont été souscrites à 25% par la Société 40 GEORGE V HOLDCO, et à 75% par la Société AVRS GV II S.à r.l, par incorporation de créances.

**Article 9 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de deux millions huit cent quarante-cinq mille deux cent cinquante-deux euros (2.845.252 €).

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



Il est divisé en deux millions huit cent quarante-cinq mille deux cent cinquante-deux (2.845.252) parts sociales égales d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées, réparties entre les associés comme suit :

- 40 GEORGE V HOLDCO

sept cent onze mille trois cent treize (711.313) parts numérotées de 76 à 711.388 (inclus) ;

- AVRS GV II S.à.r.l

deux millions cent trente-trois mille neuf cent trente-neuf (2.133.939) parts numérotées de 1 à 75 (inclus) et de 711.389 à 2.845.252 (inclus).

**Article 10 - Augmentation et réduction du capital**

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de la collectivité des associés conformément à l'article 19.

Le capital social peut être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Lorsque l'augmentation de capital a pour effet de faire rentrer dans la Société de nouveaux associés, ceux-ci devront être agréés dans les conditions fixées aux articles 14 et suivants ci-après.

Le capital social peut également être réduit, pour quelque cause que ce soit, par une décision collective des associés conformément à l'article 19.

**Article 11 - Droits attachés aux parts sociales**

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social. Les pertes se répartissent, le cas échéant, de la même façon.

Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Chaque associé répond indéfiniment et solidairement des dettes sociales vis-à-vis des tiers.

Dans leurs rapports entre eux, chacun des associés ne répond des dettes sociales qu'en proportion de ses droits dans le capital.

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



**Article 12 – Indivisibilités des parts sociales**

Les parts sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'usufruit, l'usufruitier participe seul aux décisions collectives relatives à l'approbation du rapport de la Gérance et des comptes de l'exercice écoulé et à l'affectation des résultats. Le nu-propriétaire participe seul à toutes les autres décisions.

**Article 13 – Pacte d'associés**

Les associés de la Société ont signé un pacte d'associés en date du 28 juin 2024 relatif à la Société (tel que modifié le cas échéant, le "**Pacte**")

Les associés reconnaissent que les stipulations du Pacte tel qu'amendé le cas échéant entre les associés prévaudront sur toutes autres stipulations ayant le même objet, convenues entre les associés.

**Article 14 - Transmission des parts sociales et nantissement de parts**

**14.1. Forme**

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social de la Société contre remise par le gérant d'une attestation de dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et, en outre, après publicité accomplie par le dépôt au Registre du commerce et des sociétés.

**14.2. Application du Pacte**

Toute transmission des parts sociales réalisée en violation des stipulations du Pacte sera réputée avoir été réalisée en violation des statuts et sera nulle et non avenue.

Chacun des associés s'interdit de transférer tout titre qu'il détient ou détiendra, si ce n'est conformément aux stipulations du Pacte et des présents statuts, dont il reconnaît avoir une parfaite connaissance et qu'il s'est engagé à respecter.

**14.3. Procédure d'agrément de la cession de parts**

Toutes les cessions à titre onéreux ainsi que toutes autres mutations de parts, sous quelque forme que ce soit (cession, apport, échange, donation, donation-partage, etc.),

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



même au profit d'une personne déjà associée, sont soumises à l'agrément de tous les associés, statuant à l'unanimité.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la Société et à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, indiquant l'identité du cessionnaire proposé, le nombre de parts dont la cession est soumise à agrément, ainsi que le prix de cession envisagé.

La gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément dans les quinze (15) jours suivant la notification du projet à la Société.

La décision des associés est notifiée par la gérance au cédant dans les trente (30) jours de la demande du cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'agrément, la cession doit être effectuée dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la notification de l'agrément ; à défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de cession effective, les statuts devront être modifiés en conséquence.

Les associés peuvent renoncer à toutes ces formalités par acte unanime autorisant le transfert.

**14.4. Nantissement des parts sociales**

Aucun associé ne peut constituer de nantissement, consentir un droit de jouissance, ni consentir une quelconque sûreté sur tout ou partie, de ses parts sociales, de ses droits dans la Société et ou sur tout ou partie de ses droits sur l'actif social et/ou sur l'un quelconque de ses droits au titre des présents statuts sans avoir obtenu un accord préalable et écrit de tous les autres associés.

Les nantissements qui seraient effectués au mépris de cette obligation seront inopposables à la Société et/ou aux autres associés.

**Article 15 - Transmission des parts par décès**

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé.

Ses héritiers, conjoints et légataires doivent être agréés dans les conditions ci-dessus.

A défaut d'agrément, les parts sociales ayant appartenu au défunt sont annulées et remboursées par la Société aux ayants droit, à moins que, sur décision unanime des associés survivants, elles n'aient été acquises à l'amiable, soit par ceux-ci, soit par toutes personnes qu'ils auraient agréées.

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



**Article 16 – Dissolution d'une communauté de biens entre époux, dissolution d'une personne morale associée, associé survivant unique**

**16.1. Dissolution d'une communauté de biens entre époux**

En cas de dissolution d'une communauté de biens entre époux, l'attribution des parts communes au conjoint non associé est soumise à l'agrément des associés. Celui des conjoints qui possédait déjà la qualité d'associé ne participe pas au vote.

**16.2. Dissolution d'une personne morale associée**

La dissolution pour quelque motif que ce soit, même pour fusion ou scission d'une personne morale associée, est assimilée au décès d'un associé et suit le même régime.

Les attributaires des parts ayant appartenu à la personne morale dissoute sont soumis à l'agrément des autres associés.

**16.3. Associé survivant unique**

Les dispositions ci-dessus s'appliquent lorsque le décès ne laisse subsister qu'un seul associé survivant, sous réserve de l'application de l'article 1844-5 du Code civil.

**Article 17 – Procédure de redressement ou de liquidation judiciaires, interdiction d'exercer une profession commerciale ou incapacité frappant l'un des associés**

Lorsqu'un jugement de liquidation judiciaire ou arrêtant un plan de cession totale, une mesure d'interdiction d'exercer une profession commerciale ou une mesure d'incapacité est prononcé à l'égard de l'un des associés, la Société n'est pas dissoute et continue entre les autres associés.

La valeur des droits sociaux à rembourser à l'associé qui perd cette qualité est déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les parts sociales sont rachetées par la Société qui réduit, le cas échéant, son capital en conséquence ou, s'ils le décident, à l'unanimité, par les autres associés ou par des tiers agréés par eux.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent même lorsqu'il n'existe qu'un associé autre que l'associé exclu, sous réserve de l'application de l'article 1844-5 du Code civil.

## TITRE III

## GERANCE

**Article 18 - Gérance**

**18.1.** La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou personnes morales, nommés par les statuts constitutifs ou, en cours de vie sociale, par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 19.

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



Lorsqu'une personne morale est nommée gérant de la Société, son représentant légal est soumis aux mêmes conditions et obligations et encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était gérant de la Société en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il dirige.

**18.2.** La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués par la loi, par les présents Statuts et par le Pacte à la collectivité des associés.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent leurs pouvoirs séparément sous réserve des stipulations de l'article 18.3 des présents statuts et du Pacte applicable entre associés sans que ces limitations puissent être opposées aux tiers et du droit qui appartient à chacun des gérants de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

L'opposition formée par l'un des gérants de la Société, aux actes de son ou ses collègues est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci

**18.3.** Dans ses rapports avec les tiers, les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toutes circonstances sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

A titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations puissent être opposées aux tiers, il est convenu que la signature conjointe de l'ensemble des gérants sera nécessaire pour représenter la Société et agir en son nom, sans préjudice des stipulations légales, des présents Statuts et du Pacte applicables aux associés.

**18.4.** Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée Elles cessent par son incapacité civile, sa déconfiture, sa liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

Chaque gérant peut recevoir une rémunération, qui est fixée et peut-être modifiée par une décision des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 19. Il est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur présentation du justificatif.

**18.5.** La démission d'un gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés quinze (15) jours au moins à l'avance et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de gérant unique, la démission n'est recevable en tout état de cause que si elle est accompagnée d'une convocation d'une assemblée générale ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants en remplacement.

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



Chaque gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

**18.6.** Il est expressément précisé au titre de l'article L.221-12 du Code de commerce que la révocation d'un gérant (associé ou non) n'entraînera pas la dissolution de la Société, la continuation de la Société étant expressément prévue par les présents statuts de la Société.

## TITRE IV

## DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

### Article 19 - Décisions collectives

**19.1.** Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte. Toutefois, la réunion d'une Assemblée Générale est obligatoire si l'un des associés le demande.

**19.2.** L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu indiqué dans la convocation. Elle peut être convoquée par tout associé si elle est appelée à statuer sur la révocation du ou des Gérants.

La convocation est faite, quinze (15) jours au moins à l'avance, par lettre recommandée. Elle indique clairement l'ordre du jour.

Toutefois, l'assemblée générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés sont présents ou dûment représentés.

Le quorum requis pour la tenue des assemblées est plus de trois quarts des parts sociales (75 % + 1 voix) ayant le droit de vote.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

**19.3.** En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandée avec accusé de réception. Chaque associé dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de ces documents pour émettre son vote, sur chaque résolution, par « oui » ou par « non ». La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



**19.4.** Tout associé peut se faire représenter par un autre associé.

**19.5.** Une feuille de présence, dûment émargée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire est certifiée exacte par le gérant.

L'assemblée est présidée par le gérant ou, en son absence, l'assemblée désigne elle-même son président.

**19.6.** Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal. Les copies ou extraits des procès-verbaux de délibération ou de consultation des associés sont valablement certifiés conformes par un Gérant.

Une décision de la collectivité des associés est nécessaire pour les actes et opérations suivantes :

- nomination, révocation et renouvellement des gérants, détermination des modalités d'exercice et de cessation de leurs fonctions, fixation de leur rémunération le cas échéant,
- nomination et renouvellement des commissaires aux comptes,
- approbation des comptes annuels et répartition du résultat,
- toute distribution de dividendes faite aux associés ;
- toute cession de parts sociales ;
- toute opération ayant pour effet de modifier les statuts ;
- réduction et amortissement du capital social, augmentation du capital social
- fusion, scission ou apport ;
- liquidation, dissolution ou prorogation de la Société ;
- transformation de la Société ;
- l'agrément pour tout nouvel associé ;
- la prorogation, la réduction de durée ou la dissolution anticipée de la Société,
- tout décision concernant le financement provenant de tiers.

Les décisions collectives, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus des trois quarts des parts sociales (75 % +1 voix), sauf les décisions pour lesquelles l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts ou le Pacte.

Les décisions des associés suivantes doivent être prises à l'unanimité des associés dans les cas suivants :

- les décisions pour lesquelles l'unanimité est requise par la loi ;
- toute cession de parts sociales ;
- la transformation de la Société en société par actions simplifiée;
- toute décision d'augmentation du capital social et de réduction de capital ;
- fusion, scission ou apport ; et
- l'agrément pour tout nouvel associé.

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



## TITRE V

## COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DU RÉSULTAT

### Article 20 - Arrêté des comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat ainsi qu'une annexe comportant toutes les informations complémentaires nécessaires à l'obtention d'une image fidèle de la Société conformément aux dispositions des articles L. 123-12 et suivants du Code de commerce.

La Gérance établit un rapport de gestion sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé.

Les associés non-gérants disposent, sur les livres et documents sociaux, du droit de communication reconnu par le Code de commerce. Ils peuvent également deux fois par an poser par écrit des questions sur la gestion sociale ; la Gérance doit répondre à ces questions également par écrit.

Par ailleurs, si à la clôture de l'exercice social, la Société répond à l'un des critères définis à l'article R. 232-2 du Code de commerce, la Gérance doit établir les documents prévisionnels et rapports d'analyse dans les conditions et selon la périodicité prévues par le Code de commerce.

### Article 21 – Affectation et répartition du résultat

Le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et, le cas échéant, des sommes portées en réserve et augmenté du report bénéficiaire constitue le bénéfice distribuable de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales. Toutefois, l'assemblée générale a la faculté, sur proposition de la gérance, de décider de prélever sur le bénéfice distribuable les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau, soit pour être portées à un ou plusieurs comptes de réserves générales et spéciales sur lesquels s'imputent éventuellement les déficits et qui peuvent ultérieurement être distribuées en totalité ou en partie aux associés

Les sommes dont la distribution est décidée, sont attribuées aux associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

Les pertes, s'il en existe, sont imputées sur le report bénéficiaire puis sur les réserves. Leur solde éventuel est inscrit à un compte « report déficitaire » pour être imputé sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent décider à l'unanimité de prendre directement en charge le solde de ces pertes proportionnellement à leurs droits sociaux.

### Article 22 – Comptes courants d'associés

Les associés peuvent, avec l'accord de la gérance, verser dans la caisse sociale des fonds en

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



compte courant.

Les conditions de rémunération et de retrait des sommes ainsi déposées sont déterminées d'accord entre la gérance et le ou les associés prêteurs.

## TITRE VI

## TRANSFORMATION – DISSOLUTION – LIQUIDATION

### Article 23 – Transformation

La Société peut être transformée en une société d'une autre forme par décision collective des associés statuant aux conditions de majorité prévues à l'article 19.

Toutefois, la transformation de la Société en société par actions simplifiée exige l'unanimité des associés.

### Article 24 – Dissolution

La Société est dissoute par l'arrivée de son terme, sauf prorogation, par la perte totale de son objet ou par décision judiciaire pour justes motifs ou dans les cas prévus dans le Pacte.

Elle peut également être dissoute à tout moment par anticipation, par décision des associés prise dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, tout intéressé peut demander la dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du commerce et des sociétés.

### Article 25 – Liquidation

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle que soit la cause de celle-ci.

La liquidation est assurée par les gérants ou par un ou plusieurs liquidateurs, nommé et révoqué par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales lorsqu'aucun gérant en exercice n'accepte le mandat de liquidateur ou est dans l'impossibilité de poursuivre son mandat de liquidateur ou, en cas de liquidation judiciaire, par décision de justice.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social et des comptes courants, le cas échéant, le partage de l'actif est effectué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédés par chacun d'eux.

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



## TITRE VII

## CONTESTATIONS

### Article 26 – Contestations

Toutes contestations et tous différends qui pourraient surgir relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la Société, seront définitivement tranchés selon le Règlement d'arbitrage de la Chambre de commerce internationale par trois arbitres nommés conformément audit Règlement, les deux co-arbitres disposant d'un délai de 30 jours à compter de la nomination du deuxième arbitre pour désigner le président. Le siège de l'arbitrage sera à Paris (France) et la langue de l'arbitrage sera l'anglais. La sentence peut être reconnue et exécutée par tout tribunal judiciaire compétent.

Chacun des associés et de la Société conserve le droit de demander à tout tribunal compétent des mesures provisoires et/ou conservatoires, y compris la saisie ou l'injonction, et une telle demande ne doit pas être considérée comme incompatible le recours à l'arbitrage conformément au paragraphe précédent ou comme une renonciation au droit à l'arbitrage.

## TITRE VIII

## DIVERS

### Article 27 – Commissaires aux comptes

Les associés, peuvent (ou doivent le cas échéant) désigner, pour la durée, les missions et dans les conditions fixées par la loi et les règlements en vigueur, un ou plusieurs commissaires aux comptes et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants le cas échéant.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ils ont notamment pour mission permanente de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

DocuSign Envelope ID: 4B2C6478-2E76-4447-85F5-BC592CFD4499



**Article 28 – Premiers signataires**

Les statuts constitutifs de la Société ont été signés par :

- **FONCIERE RENAISSANCE**, société à responsabilité limitée au capital social de 100.000 euros, dont le siège social est situé 22 avenue Pierre 1er de Serbie, 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 805 290 822, représentée par Eric BENDAVID, dûment habilité par cet effet,

  et

- **FONCIERE EUROPEENNE DES MURS S.à.r.l.**, société à responsabilité limitée au capital social de 4.190.100 euros, de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 116 rue de Rollingergrund, Luxembourg (2440), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro B201040, représentée par Eric BENDAVID, dûment habilité par cet effet.