

# CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société civile à capital variable

Siège social : 89-91 Rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS

814 068 755 RCS PARIS

## Statuts

Mis à jour par décisions de la gérance du 20 mars 2024

Certifiés conformes

DocuSigned by:  
*Pascal Savary*  
94DA37D64F38403...

---

La Société de Gestion et Gérante  
Pour Aream  
Monsieur Pascal SAVARY

## SOMMAIRE

TITRE I - Forme - Objet - Dénomination sociale - Siège social - Durée .....	3
Article 1.    Forme .....	3
Article 2.    Objet .....	3
Article 3.    Dénomination sociale.....	3
Article 4.    Siège social .....	3
Article 5.    Durée .....	4
TITRE II - Apports - Capital social - Variabilité du capital - Droits et obligations attachés aux parts sociales – Valeur liquidative.....	4
Article 6.    Apports.....	4
Article 7.    Capital social initial.....	4
Article 8.    Variabilité du capital social.....	5
Article 9.    Calcul de la valeur liquidative .....	9
Article 10.   Parts sociales.....	11
Article 11.   Cession de parts sociales.....	11
Article 12.   Liquidation d'un associé personne morale.....	13
Article 13.   Responsabilité des associés.....	13
Article 14.   Réunion de toutes les parts sociales en une seule main .....	13
TITRE III - Direction de la Société - Décisions collectives des associés et Assemblée Générale .....	13
Article 15.   Gérance.....	13
Article 16.   Frais et dépenses de la Société .....	14
Article 17.   Comité de suivi.....	14
Article 18.   Décisions collectives.....	14
Article 19.   Décisions ordinaires .....	15
Article 20.   Décisions extraordinaires .....	15
Article 21.   Consultations par correspondance.....	16
Article 22.   Calcul des majorités .....	16
TITRE IV - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMMISSARIAT AUX COMPTES - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DU RESULTAT .....	16
Article 23.   Exercice social .....	16
Article 24.   Comptes sociaux .....	16
Article 25.   Contrôle des comptes .....	16
Article 26.   Affectation des résultats .....	16
TITRE V - Dissolution et liquidation de la Société - Contestations.....	17
Article 27.   Liquidation de la Société .....	17
Article 28.   Contestations .....	17

### **Article 1. Forme**

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable régie (i) par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, (ii) par l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 alinéa 2 du Code civil, (iii) par les dispositions des articles L. 214-24 III et suivants du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA » et (iv) par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou compléteraient ces textes relatifs aux « Autres FIA » et (v) par les présents statuts et la note d'information de la Société (la « **Note d'Information** »).

### **Article 2. Objet**

La Société civile a pour objet :

- En France et dans les Etats membres de l'Union européenne,
- La constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et accessoirement financier, susceptible d'être composé à la fois de biens immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ;
- La constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires, outre la réalisation de l'objet social, pour assurer exclusivement la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement ;
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilière, à l'exclusion de l'activité marchand de biens, et toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation ;
- D'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code de la mutualité, entrant dans cet objet social à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

### **Article 3. Dénomination sociale**

La Société a pour dénomination : CARAC PERSPECTIVES IMMO

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile à capital variable ».

### **Article 4. Siège social**

Le siège social est fixé au 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification à la prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire 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 les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

## TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITE DU CAPITAL - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES – VALEUR LIQUIDATIVE

### Article 6. Apports

#### 6.1 – Apports en numéraire

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté en numéraire à la Société :

- par Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC, la somme de cinquante (50) euros,
- par Aream, la somme de cinquante (50) euros

Soit la somme totale de cent (100) euros.

Chacun des apporteurs a en outre versé à la Société la somme de cinquante (50) euros à titre de prime d'émission.

#### 6.2 – Libération du capital social

Le montant total des apports lors de la constitution, prime d'émission incluse, soit la somme de deux cents (200) euros, a été déposé sur un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la Caisse d'Épargne Midi Pyrénées.

### Article 7. Capital social initial

Le capital social initial est fixé à la somme de cent (100) euros, divisé en 2 parts sociales de catégorie A de cinquante (50) euros de valeur nominale, numérotées 1 et 2, entièrement souscrites et libérées et attribuées à la constitution aux associés en représentation de leurs apports respectifs, à savoir :

- Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC 1 part de catégorie A numérotée 1 ;
- Aream 1 part de catégorie A numérotée 2 ;

Soit au total : 2 parts de catégorie A

La Société est composée de deux catégories de parts : A et B, lesquelles ont respectivement pour dénomination CARAC PERSPECTIVES IMMO et PARTENAIRE PERSPECTIVES IMMO et réservées aux investisseurs suivants :

- Les parts de la catégorie A dont la valeur nominale est de 100 euros, sont réservées à la Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC et à Aream, et dont la dénomination est CARAC PERSPECTIVES IMMO ;
- Les parts de la catégorie B dont la valeur nominale est de 100 euros, sont réservées à des investisseurs professionnels (définis comme les investisseurs répondant aux critères légaux des clients professionnels, par nature, au sens de la Directive Marché d'Instruments Financiers 2004/39/CE et de l'article L. 533-16 du CMF), et dont la dénomination est PARTENAIRE PERSPECTIVES IMMO ;

La souscription des parts de catégories A et B est réservée à des investisseurs dont le montant minimum de souscription est de 100.000 euros. Ce montant minimum de souscription ne s'applique pas pour Aream en sa qualité de Société de Gestion de la Société.

Les différentes catégories de parts pourront supporter des frais de gestion différents et avoir des valeurs nominales puis liquidatives différentes comme cela est indiqué dans la Note d'Information de la Société.

Les parts pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Les parts A et B sont décimalisées au 10.000.000ème de parts.

## **Article 8.Variabilité du capital social**

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'augmentation à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux présents statuts.

### **8. 1. Augmentation du capital – Capital social autorisé**

La Gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de 200 000 000 € (deux cents millions d'euros), lequel constitue le capital social statutaire en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les parts sociales nouvelles sont émises à la valeur liquidative telle que décrite au 8.1.1. ci-après.

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la gérance et des associés.

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes de même catégorie et ne jouiront des mêmes droits qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition que celle-ci ait été agréée par la gérance et les associés et que le souscripteur ait libéré, dans les délais requis, les fonds correspondants.

Les demandes de souscriptions, tant des associés que des personnes non encore admises, sont adressées à la gérance au plus tard à 12 heures le jour de calcul de la valeur liquidative défini à l'Article 9 ci-après (la « **Date Limite de Centralisation des Souscriptions** ») par courriel en indiquant les nom, prénoms et domicile du souscripteur ou sa raison sociale et son siège, le montant de sa souscription ou le nombre de parts souscrites et la catégorie des parts souscrites. Si ce jour n'est pas un jour ouvré en France la Date Limite de Centralisation des Souscriptions et des Rachats sera fixée le jour ouvré immédiatement suivant.

Le règlement de la souscription doit être reçu par la gérance au plus tard à 16 heures le jour suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions et des Rachats. Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription ou de rachat. Si le règlement n'est pas reçu, l'ordre est reporté sur la centralisation suivante jusqu'à réception des fonds.

En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les huit (8) jours calendaires de la réception de la demande de souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une quelconque réclamation. Le refus d'agrément entraîne la restitution des fonds versés pour la souscription sans intérêt ni indemnité. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le souscripteur est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite de la souscription projetée.

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, le jour du calcul de la valeur liquidative de la part établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

La gérance notifie au souscripteur, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre le jour ouvré suivant la date de calcul de la valeur liquidative.

A titre d'exemple, pour une souscription à la valeur liquidative du jeudi 26 octobre 2023, les demandes de souscriptions doivent être reçues par la Société de Gestion au plus tard le jeudi 26 octobre 2023 à 12h00 et les fonds correspondants doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard le jeudi 26 octobre 2023 avant 16 heures. Le souscripteur est informé de la bonne exécution de son ordre le vendredi 27 octobre 2023. Cet exemple ne tient pas compte des éventuels jours non ouvrés.

Le capital social peut par ailleurs être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes, ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la gérance.

#### 8.1.1. Prix d'émission des parts

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les parts sociales nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la valeur nominale, majorée d'une prime d'émission ayant vocation à amortir les frais de constitution et d'augmentation de capital éventuels, ainsi que tous frais, droits ou taxes et, à assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux associés.

Le prix d'émission des parts est fixé par le gérant sur la base de la valeur liquidative de la part de la catégorie concernée, augmentée d'un droit d'entrée non acquis à la société dont le taux diffère selon la catégorie de parts concernée.

	Assiette	Taux	
		Parts A	Parts B
Droit d'entrée	Valeur liquidative * nombre de parts souscrites	0 %	2 % maximum

La valeur de souscription est déterminée sur la base de la valeur liquidative calculée *a posteriori*. En conséquence toute souscription ou tout rachat s'effectue à cours inconnu.

#### 8.1.2. Suspension des souscriptions

La gérance peut suspendre à tout moment la souscription à une ou plusieurs catégories de parts ; la suspension des souscriptions n'entraînant pas pour autant la suspension des retraits. Les associés en sont alors informés par tout moyen au minimum cinq (5) jours ouvrés avant la prise d'effet de la suspension.

### 8. 2. Diminution du capital – Capital social minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait ou de l'exclusion d'associés décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

Toutefois, à la demande de l'associé, le remboursement de ces apports peut être effectué en nature par attribution de biens sociaux.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à cent (100) euros, capital initial de la Société.

Chaque année, l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, constatera et arrêtera le montant du capital social existant le jour de la clôture de cet exercice.

Le capital social peut par ailleurs être réduit, par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la gérance.

### 8.2.1. Retrait des Associés

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts, par courriel, indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siège, en précisant obligatoirement la catégorie et le nombre de parts sur laquelle porte la demande de retrait ou le montant du retrait.

Les demandes de retrait sont reçues par le gérant au plus tard avant 12 heures le jour de calcul de la valeur liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Retraits** »). Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Retraits sera fixée le jour ouvré immédiatement suivant.

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la première valeur liquidative de la part concernée établie après la Date Limite de Centralisation des Retraits, soit à cours inconnu.

Le montant par part versé lors du retrait est égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait.

### 8.2.2. Délai de règlement du retrait

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Retraits et la date de règlement des parts par le Gérant est de cinq (5) jours ouvrés.

Ce délai pourra toutefois être porté au maximum à six (6) mois si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent, et ce dès lors que les actifs réalisables (« **AR** »), c'est-à-dire ceux dont la cession est possible dans un délai de cinq (5) jours ouvrés, sont égaux ou inférieurs à 2 % de l'actif net (« **AN** ») de la Société majoré de la somme des quatre dernières valeurs des retraits nets (VRN : valeur des retraits effectivement réalisés en tenant compte des entrants et sortants)

$$\text{ARt} \leq 2\% \text{ ANt} + (\text{VRN t} + \text{VRN t-1} + \text{VRN t-2} + \text{VRN t-3})$$

Le gérant fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site Internet [www.atream.com](http://www.atream.com) au moins deux (2) jours ouvrés avant la Date Limite de Centralisation des Retraits correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de retraits enregistrées n'aura pas été réglée ou tant que la condition précédente restera vérifiée.

### 8.2.3. Indemnité en cas de rallongement du délai de règlement

En cas de rallongement du délai de règlement, tout associé ayant demandé le retrait partiel ou total de ses parts aura droit, en rémunération de l'indisponibilité de ses fonds pendant la période de rallongement, au versement d'un intérêt financier calculé en appliquant la formule :

$$(\text{ESTER} * \text{Délai de règlement} / 365) * \text{Montant du retrait.}$$

- Le taux ESTER pris en compte étant celui publié au 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la date de publication de la valeur liquidative ayant servi de base au retrait ;
- Le Délai de règlement correspond au nombre de jours écoulés entre la date du retrait et le jour effectif de son règlement.

En cas d'ESTER négatif, le taux ESTER sera réputé être égal à 0.

#### **8.2.4. Associé important - Suspensions des demandes de retrait**

Le gérant peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux (2) mois, la demande de retrait de tout associé détenant plus de 20 % et moins de 100 % des parts de la Société, dès lors que la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 2 % du nombre total de parts émises par la Société.

L'associé dont le retrait est suspendu est informé par tout moyen approprié des motifs justifiant cette suspension et des conditions d'exécution qui sont applicables à sa demande de retrait de parts, notamment les dates de report d'exécution.

Après information de l'associé, la demande de retrait est exécutée au *pro rata* de son montant par rapport au montant total des retraits demandés lors de la même valeur liquidative. La fraction de la demande de retrait non encore exécutée est repositionnée dans le système de centralisation selon le calendrier proposé par le gérant à l'associé.

#### **8.3. Cas particulier des retraits/souscriptions**

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le retrait total ou partiel de ses parts, suivie immédiatement d'une souscription de même montant, étant précisé que ce retrait/souscription sur la même part pourra porter, au choix de l'associé, sur l'une quelconque des catégories de parts, notamment pour permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value ou moins-value latente. L'ordre de retrait et l'ordre de souscription sont alors envoyés conjointement au gérant, et seront valables sous réserve de leur agrément.

Il est précisé que, dans l'hypothèse d'un retrait de parts suivi d'une souscription portant sur des parts de catégorie différente, la différence éventuelle entre le prix d'émission et le prix auquel s'effectue le retrait devra être versée au profit du souscripteur ou par celui-ci selon le cas.

Les opérations de retrait/souscription sur une même catégorie de part ne sont pas soumises au droit d'entrée mentionnée à l'article 8.1.1. ci-avant.

#### **8.4. Fonds de remboursement**

Afin de faciliter les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, le gérant pourra, s'il le juge utile, constituer un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés et proviennent :

- soit de fractions non investies des souscriptions,
- soit des produits de cessions d'éléments du patrimoine social,
- soit des bénéfices sociaux,
- soit d'un emprunt.

Le gérant pourra, si le fonds de remboursement baisse de manière significative et s'il l'estime nécessaire à la bonne gestion de la Société, procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments d'actif composant le patrimoine social afin de reconstituer le fonds de remboursement.

## Article 9. Calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative de chacune des catégories de parts sera calculée de façon hebdomadaire, chaque jeudi, sur la base des comptes établis le même jour. La valeur liquidative est publiée le jour ouvré suivant sa date d'établissement.

La valeur liquidative de chacune des catégories de parts sera calculée avec 3 décimales.

La valeur liquidative de chacune des catégories de parts sera mise à la disposition des associés le premier jour ouvré suivant son calcul.

Cette valeur liquidative sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

Immobilisations (+) Écart de réévaluation	
<b>= ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>AI</b>
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
<b>= ACTIF CIRCULANT</b>	<b>AC</b>
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
<b>= DETTES</b>	<b>D</b>
<b>AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITE</b>	<b>EC1</b>
<b>AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION</b>	<b>EC2</b>
<b>AJUSTEMENT POUR COLLECTE NON INVESTIE</b>	<b>EC3</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)</b>

### 9. 1. Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

### 9. 2. L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

- **Pour les SCPI :**

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription, à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation, à la valeur de réalisation minorée de 5 % dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

- **Pour les OPCI :**

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés.

- **Pour les autres sociétés immobilières :**

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

- **Pour les immeubles :**

Les immeubles détenus directement sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de 6 mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

- **Pour les valeurs mobilières :**

- Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la gérance ;
- Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la gérance à leur valeur probable de négociation.

### **9.3. Ajustement pour risque d'exigibilité**

Le gérant a la faculté de constater un ajustement pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

La valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société correspond à la valeur financière estimée contre laquelle la totalité du portefeuille d'actifs serait échangée à la date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

### **9.4. Ajustement pour différence d'estimation**

Le gérant a la faculté de constater un ajustement pour différence d'estimation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI ou celle des parts de chaque OPCI.

La valeur vénale instantanée de chaque actif immobilier correspond à la valeur financière estimée contre laquelle chaque actif serait échangé à la date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte propre à chaque actif pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Un ajustement complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la gérance de la Société estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier, actif par actif.

#### **9. 5. Ajustement pour frais et droits et collecte non investie**

Le gérant a la faculté de constater un ajustement destiné à couvrir :

- les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la société pour certains investissements ;
- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, OPCI et autres sociétés immobilière estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qu'il concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

#### **Article 10. Parts sociales**

10. 1. Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts, de la Note d'Information et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

10. 2. Chaque part sociale donne droit, quelle que soit sa catégorie, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

10. 3. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire.

10. 4. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

#### **Article 11. Cession de parts sociales**

11. 1. La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

Conformément à l'article 1865 du Code civil, la cession sera opposable à la Société par transfert sur ses registres. Dans ce cas, un registre des associés doit être tenu au siège de la Société et constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propiété ou de leur usufruit sur ces parts.

Chaque feuillet contient notamment :

- les nom, prénom usuel et domicile de l'associé originaire et la date d'acquisition de ses parts ;
- la valeur nominale de ces parts ;

- les nom, prénom usuel et domicile du ou des cessionnaires des parts ;
- les nom, prénom usuel et domicile des personnes ayant reçu les parts en nantissement, le nombre des parts données en nantissement et la somme garantie ;
- la date d'acquisition des parts, de leur transfert, de leur nantissement et de leur mainlevée ;
- la date de l'agrément et l'indication de l'organe social qui l'a accordé.

Il est établi un nouveau feuillet par nouvel associé ; ce feuillet doit comporter une mention permettant, s'il y a lieu, d'identifier l'associé dont il a acquis les parts.

11. 2. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant dans l'éventualité où le cédant serait une personne physique ;

11. 3. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de la gérance.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre et la catégorie des parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les huit (8) jours calendaires suivant cette notification, la gérance doit notifier à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision d'acceptation ou de refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le cessionnaire proposé est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la gérance vaut agrément tacite de la cession projetée.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à un agrément dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois (3) mois pour se porter acquéreurs desdites parts.

En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, la gérance procède à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

#### **Article 12. Liquidation d'un associé personne morale**

La liquidation ou le redressement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés.

#### **Article 13. Responsabilité des associés**

13. 1. Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

13. 2. Vis-à-vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

#### **Article 14. Réunion de toutes les parts sociales en une seule main**

14. 1. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

14. 2. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un (1) an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

14. 3. La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

### **TITRE III - DIRECTION DE LA SOCIETE - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES ET ASSEMBLEE GENERALE**

#### **Article 15. Gérance**

15. 1. La Société étant un « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, la gérance est confiée à une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers qui aura la qualité de gérant unique.

15. 2. A ce titre Est nommée gérant et société de gestion de la Société pour une durée indéterminée :

La société ATREAM,  
Société par actions simplifiée au capital de 263 200 euros,  
dont le siège social est à Paris (75008) 89-91 Rue du Faubourg Saint Honoré  
immatriculée sous le numéro 503 740 433 RCS PARIS.

15. 3. Si la Société venait à perdre sa qualification de « Autre FIA », elle serait gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, personne morale ou personne physique, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues aux présents statuts.

15. 4. Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire, déléguer et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

Il gère la Société de manière discrétionnaire compte tenue de la qualification retenue de « Autre FIA », dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par les présentes et la réglementation applicable, et dans la limite des pouvoirs confiés aux associés par la Loi et les présents statuts.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que recommande l'intérêt de la société. Dans ses rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

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

15. 6. La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

15. 7. Le gérant est révocable par la collectivité des associés par décision prise par un ou des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'un nouveau gérant.

15. 8. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-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.

15. 9. Dans l'attente de la nomination du nouveau Gérant, le Gérant révoqué ou démissionnaire gère les affaires courantes.

#### **Article 16. Frais et dépenses de la Société**

Les frais et dépenses de la Société sont détaillés à l'article 8 de la Note d'Information de la Société.

#### **Article 17. Comité de suivi**

La société de gestion organisera au minimum une fois par an un comité de suivi auquel sera convoqué l'ensemble des associés ; lequel pourra avoir lieu à l'occasion de l'assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Ce comité a pour objectif de présenter aux associés un bilan sur la gestion de la société, ses performances, la composition de son portefeuille, la rémunération du gérant, un point sur les marchés immobiliers et financiers sur lesquels la Société est exposée directement ou indirectement et de tout autre élément susceptible de concerner une évolution du produit ou la performance de la Société (évolution réglementaire, fiscalité, contexte économique global).

En dehors de cette périodicité, un ou plusieurs associés représentant ensemble au moins 10% des parts sociales en circulation, peuvent demander la tenue d'un Comité de suivi exceptionnel ou encore opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il(s) juge (jugent) opportuns. À cette fin, il(s) peut (peuvent) se faire communiquer tout document utile au siège du gérant, ou par voie électronique.

Il est précisé que les associés ne peuvent intervenir dans aucun acte de gestion, leur rôle étant limité à des missions de surveillance et de contrôle. Cependant, le comité de suivi est l'occasion de recueillir l'avis des associés sur les orientations que le gérant souhaiterait considérer en termes d'investissements.

#### **Article 18. Décisions collectives**

18. 1. Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

18. 2. L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

18. 3. Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

18. 4. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée (électronique ou physique) adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

18. 5. Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint, par un autre associé justifiant de son pouvoir, ou par le gérant.

18. 6. L'assemblée générale désigne le Président de séance.

18. 7. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

#### **Article 19. Décisions ordinaires**

19. 1. Les décisions collectives ordinaires portent sur l'approbation des comptes annuels après avoir pris connaissance du rapport écrit de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

La collectivité des Associés pourra affecter une partie du résultat à la constitution d'une réserve qui pourra être utilisée notamment pour alimenter le fonds de remboursement.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

19. 2. Les décisions ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie.

#### **Article 20. Décisions extraordinaires**

20. 1. Les décisions collectives extraordinaires portent notamment sur les modifications des statuts.

Les décisions collectives extraordinaires portent notamment sur :

- l'augmentation ou la réduction du capital autorisé,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- la nomination et la révocation du gérant,
- la modification de la rémunération du gérant,
- toute évolution des statuts et en particulier de son objet.

20. 2. Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés présents ou représentés, représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie.

#### **Article 21. Consultations par correspondance**

La gérance peut consulter les associés par correspondance à l'effet de prendre toutes décisions collectives, en ce compris l'approbation des comptes.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée électronique, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de cette lettre ou du mail pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée électronique. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme votant favorablement aux résolutions proposées.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

#### **Article 22. Calcul des majorités**

Les majorités fixées aux présents statuts sont calculées par rapport à la totalité des associés et au nombre total de parts effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie. L'état des parts effectivement souscrites est arrêté par la gérance quinze (15) jours avant la date de la réunion de l'assemblée générale ou de celle de l'envoi de la lettre de consultation écrite. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation et quelle que soit la catégorie des parts qu'il possède.

### **TITRE IV - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMMISSARIAT AUX COMPTES - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DU RESULTAT**

#### **Article 23. Exercice social**

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

#### **Article 24. Comptes sociaux**

24. 1. Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

24. 2. En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice.

#### **Article 25. Contrôle des comptes**

Le contrôle des comptes est assuré par un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaires et suppléants, qui exercent leur mission conformément à la loi.

#### **Article 26. Affectation des résultats**

26. 1. Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

26. 2. Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, le cas échéant augmenté du report à nouveau bénéficiaire ou diminué des pertes antérieures, est, par décision de la gérance, directement incorporé au capital social.

La valeur nominale de la part, après cette incorporation, est arrondie à 3 décimales et l'écart résultant de cet arrondi est affecté au report à nouveau.

A cet égard, la gérance dispose des pouvoirs les plus étendus à l'effet de procéder à la réalisation, par élévation de la valeur nominale des parts sociales souscrites, de l'augmentation du capital social résultant de l'incorporation au capital du bénéfice constaté chaque année à la clôture de l'exercice social.

26. 3. Les pertes, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées, par décision de la gérance, sur le capital social au moyen d'une réduction de capital par diminution de la valeur nominale des parts souscrites, ou sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.

## **TITRE V - DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE - CONTESTATIONS**

### **Article 27. Liquidation de la Société**

27. 1. A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

27. 2. Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

27. 3. Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

### **Article 28. Contestations**

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.