

CARAC PERSPECTIVES IMMO - Statuts mis à jour par décision unanime des associés du 16 mars 2021

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société civile à capital variable

Siège social : 153 Rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS

814 068 755 RCS PARIS

Statuts

Mis à jour par décision unanime des associés du 16 mars 2021

Certifies conformes

La Gérance
Pour Aream
Monsieur Pascal SAVARY

DocuSigned by:
SAVARY Pascal
81AD60358503424...

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| TITRE I - Forme - Objet - Dénomination sociale - Siège social - Durée | 4 |
| Article 1. Forme | 4 |
| Article 2. Objet | 4 |
| Article 3. Dénomination sociale..... | 4 |
| Article 4. Siège social | 4 |
| Article 5. Durée | 4 |
| TITRE II - Apports - Capital social - Variabilité du capital - Droits et obligations attachés aux parts sociales – Valeur liquidative | 5 |
| Article 6. Apports..... | 5 |
| Article 7. Capital social initial | 5 |
| Article 8. Variabilité du capital social | 5 |
| Article 9. Calcul de la valeur liquidative | 9 |
| Article 10. Parts sociales..... | 12 |
| Article 11. Cession de parts sociales..... | 12 |
| 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. Frais et dépenses de la Société en cas de détention directe d'actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers | 18 |
| Article 18. Décisions collectives des associés | 20 |
| Article 19. Comité de suivi..... | 20 |
| Article 20. Assemblées générales | 20 |
| Article 21. Assemblée générale ordinaire..... | 21 |
| Article 22. Assemblée générale extraordinaire..... | 21 |
| Article 23. Consultations par correspondance..... | 21 |
| Article 24. Calcul des majorités | 22 |
| TITRE IV - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMMISSARIAT AUX COMPTES - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DU RESULTAT | 22 |
| Article 25. Exercice social | 22 |
| Article 26. Comptes sociaux | 22 |
| Article 27. Contrôle des comptes | 22 |
| Article 28. Affectation des résultats | 22 |
| TITRE V - Dissolution et liquidation de la Société - Contestations..... | 23 |

Article 29. Liquidation de la Société 23

Article 30. Contestations 23

DS
SP

TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL - DUREE**Article 1. Forme**

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après désignés, une société civile régie 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, par l'article L.231-1 du Code de commerce, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes et par les présents statuts.

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 notamment la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement ;
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, 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 153 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'Epargne, 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'Epargne 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 de 1 à 2, entièrement souscrites et libérées et attribuées à la constitution aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- Mutuelle d'Epargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC 1 part de catégorie A numéroté 1 ;
- Aream 1 part de catégorie A numéroté 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 commerciale CARAC PERSPECTIVES IMMO et PARTENAIRE PERSPECTIVES IMMO.

Les différentes catégories de parts pourront supporter des frais de gestion différents et avoir des valeurs nominales puis liquidatives différentes.

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 statuaire 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.

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 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 télécopie ou courriel en indiquant les nom, prénoms et domicile du souscripteur ou sa raison sociale et son siège, le montant de sa souscription et la catégorie des parts souscrites. Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Souscriptions 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 de la Date Limite de Centralisation des Souscriptions. Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription. 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 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 réclamation quelconque. Le refus d'agrément entraîne 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 jeudi 29 octobre, les demandes de souscriptions et les fonds correspondants doivent être reçus par le gérant au plus tard le jeudi 29 octobre avant 16 heures. Le souscripteur est informé de la bonne exécution de son ordre le vendredi 30 octobre. 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 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 télécopie ou 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 »), dont la cession est possible dans un délai de cinq (5) jours, sont égaux ou inférieurs à 2 % de l'actif net (« AN ») de la Société majorée de la somme des quatre dernières valeurs des retraits nets :

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

VRN = Valeur des retraits nets

Le gérant fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site Internet 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 :

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

- Le taux EONIA, pris en compte étant celui publié au 1^{er} 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'EONIA négatif, le taux EONIA 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 prorata 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 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 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 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 | |
| = ACTIF IMMOBILISE | AI |
| Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités | |
| = ACTIF CIRCULANT | AC |
| Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses | |
| = DETTES | D |
| AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITE | EC1 |
| AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION | EC2 |
| AJUSTEMENT POUR COLLECTE NON INVESTIE | EC3 |
| ACTIF NET | (AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3) |

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 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.

La valeur vénale instantanée de chaque actif immobilier correspond à la valeur financière estimée contre laquelle chaque actif serait échangé à 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 la 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 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-propriétaire.

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.

10. 5. Les parts sociales sont décimalisées au 10.000.000ème de parts.

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.

11. 2. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant ;

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 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 valant 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 est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, avec ou sans limitation de mandat, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21-2 des présentes.

15. 2. Est nommé gérant de la Société pour une durée indéterminée :

La société ATREAM,
Société par actions simplifiée au capital de 256 600 euros,
dont le siège social est à Paris (75008) 153 Rue du Faubourg Saint Honoré
immatriculée sous le numéro 503 740 433 RCS PARIS.

15. 3. Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande 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. 4. 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. 5. 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. 6. 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.

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

15. 7. 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. 8. 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

16. 1. Dépenses d'investissements

Les dépenses d'investissement recouvrent l'ensemble des prix, frais et honoraires financé de manière non récurrente par la Société dans le cadre de la constitution et de la gestion de son patrimoine à vocation principalement immobilière, et notamment les titres de sociétés immobilières, les parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière, les parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), les parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les actifs financiers composant la poche de liquidité :

- les prix d'acquisition des titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et l'ensemble des frais y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents à la mise en place de financements de ces acquisitions ;
- l'ensemble des frais afférents aux ventes / arbitrages ;
- les prix d'acquisition des titres financiers, parts d'OPCVM et les frais y afférents.

Les frais liés aux acquisitions et arbitrages couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes de titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits technique, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions de titres de sociétés immobilières, que lesdites opérations d'acquisition soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

16. 2. Frais récurrents supportés par la Société**1) Rémunération du gérant – Frais de gestion**

La Société règle de façon récurrente, sous la forme d'une commission de gestion, la rémunération du gérant qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- gestion de la Société (fund management), à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société, l'allocation entre les poches immobilière et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement le cas échéant des actifs financiers,
- gestion du portefeuille (asset management), à savoir le suivi des éléments du portefeuille (participations, actifs immobiliers, liquidités, etc.) ;
- valorisation de la Société ;
- tenue du registre des associés et la gestion des souscriptions et retraits de parts sociales ;
- d'information des associés, d'établissement du rapport annuel de gestion ;
- contrôle et d'assistance dans la tenue de la vie sociale courante de la Société ;
- contrôle et d'assistance dans la gestion comptable et fiscale de la Société ;
- gestion des relations avec le commissaire aux comptes de la Société ;
- d'information de tout organisme ou autorité de tutelle le cas échéant.

2) Autres frais et charges récurrents – Frais de fonctionnement récurrents

Outre la rémunération du gérant détaillée ci-dessus, la Société supporte, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- l'ensemble des frais et charges lié à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Commissaire aux Comptes, de tenue de la comptabilité et d'expertise-comptable, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (comités), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication et de tenue du secrétariat juridique ;
- les honoraires du dépositaire le cas échéant ;
- l'ensemble des charges afférentes à la gestion des actifs financiers ;
- les honoraires liés à l'évaluation externe des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers (experts immobilier) et de l'expert central en évaluation de société immobilière ou foncière accepté par l'Autorité de Contrôle Prudentielle et de Résolution (ACPR) le cas échéant ;
- l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières.

16. 3. Frais non récurrents supportés par la Société

1) Rémunération non récurrente du gérant – Commissions d'investissement et de cession

La Société règle au gérant de façon non récurrente une rémunération qui couvre l'ensemble de ses diligences pour l'acquisition et l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers.

2) Autres frais et charges non récurrents – Frais de fonctionnement non récurrents

Outre les rémunérations du gérant, la Société supporte de façon non récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les taxes et contributions diverses dont la Société pourrait être redevable ;
- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la Société.

Rémunérations du Gérant :

| REMUNERATIONS RECURRENTES | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | Actifs | Assiette | Pourcentage maximum | |
| | | | Parts A | Parts B |
| Commission de gestion Calculée chaque semaine, lors de l'établissement de chaque valeur liquidative hebdomadaire Payée trimestriellement | Parts ou actions de véhicules <u>gérés</u> par le gérant de la Société | Valeur des actifs | 0,05 % HT max. (0,06 % TTC*) | 0,1 % HT max. (0,12 % TTC*) |
| | Actifs financiers et liquidités | Valeur des actifs | 0,50 % HT max. (0,60 % TTC*) | 0,75 % HT max. (0,90 % TTC*) |
| | Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société | Valeur de la participation (valeurs de retraits de parts ou valeurs liquidatives d'actions) | 0,10 % HT max. (0,12 % TTC*) | 0,15 % HT max. (0,18 % TTC*) |
| | Participations minoritaires (co-investissements) dans des véhicules <u>non gérés</u> par le gérant de la Société | Quote-part de la valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes au prorata de la participation de la Société | 0,10 % HT max. (0,12 % TTC*) | 0,15 % HT max. (0,18 % TTC*) |
| REMUNERATIONS NON RECURRENTES | | | | |
| | Actifs | Assiette | Pourcentage maximum | |
| | | | Parts A | Parts B |
| Commission d'investissement et de | Parts ou actions de véhicules <u>gérés</u> par le gérant de la Société | Valeur des actifs | 0 % | 1 % HT max. (1,20 % TTC*) |
| | Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI <u>non gérés</u> par le gérant de la Société ou Participations minoritaires (co-investissements) dans des véhicules <u>non gérés</u> par le gérant de la Société | Prix d'acquisition / de cession | 0,15 % HT max. (0,18 % TTC*) | 0,20 % HT max. (0,24 % TTC*) |

(* selon taux en vigueur de 20%)

Chaque année, les frais de fonctionnement et de gestion ainsi que les autres frais non récurrents supportés par la Société feront l'objet d'une présentation assortie d'un commentaire par le Gérant relatif à leur évolution.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs immobiliers détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, la somme des commissions de gestion perçues par le Gérant de la Société en sa qualité de gérant ou de société de gestion desdites sociétés et de celles perçues par le Gérant au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas se cumuler et dépasser le taux de 0,50 % hors taxes de la somme de l'actif brut réévalué desdites sociétés et de la valeur des liquidités de la Société.

Les modalités de révision éventuelle de ces rémunérations seront arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision prise à la majorité des trois quarts des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites.

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 17. Frais et dépenses de la Société en cas de détention directe d'actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers

17. 1. Dépenses d'investissements

Les dépenses d'investissement recouvrent l'ensemble des prix, frais et honoraires financé de manière non récurrente par la Société dans le cadre de la constitution et de la gestion de son patrimoine :

- les prix d'acquisition des actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers acquis directement et l'ensemble des frais y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents à la mise en place de financements de ces acquisitions ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents aux ventes d'actifs immobiliers ;
- l'ensemble des coûts afférents aux travaux sur les actifs immobiliers ;

Les dépenses d'investissement de travaux sur actifs immobiliers détenus directement couvrent :

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosse réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et experts, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents non refacturables aux locataires ;
- les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation ou de rafraîchissement, etc...non refacturables aux locataires.

Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage d'actifs immobiliers couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits technique, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

17. 2. Frais récurrents supportés par la Société

1) Rémunération du gérant – Frais de gestion

En cas de détention directe d'actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers, la Société règle de façon récurrente, sous la forme d'une commission de gestion, la rémunération du gérant qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, de détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers de la Société,
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des actifs.

2) Autres frais et charges récurrents – Frais d'exploitation immobilière

En cas de détention directe d'actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers, la Société supporte, de façon récurrente, des frais et charges d'exploitation immobilière. Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans sa comptabilité :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux ;
- les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient ;
- les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité ;
- les honoraires d'administration de biens et de property management.

17. 3. Frais non récurrents supportés par la Société

1) Rémunération non récurrente du gérant – Commissions d'investissement et de cession

La Société règle au gérant de façon non récurrente une rémunération qui couvre l'ensemble de ses diligences pour l'acquisition et l'arbitrage d'actifs immobiliers.

2) Autres frais et charges non récurrents – Frais d'exploitation non récurrents

En cas de détention directe d'actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers, la Société supporte, de façon non récurrente, les frais et charges d'exploitation immobilière ci-dessous :

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.

Rémunérations du Gérant en cas de détention directe d'actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers :

| REMUNERATIONS RECURRENTES ET NON RECURRENTES | | | | |
|--|----------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | Actifs | Assiette | Pourcentage maximum | |
| | | | Parts A | Parts B |
| Commission de gestion Calculée lors de l'établissement de chaque valeur liquidative Payée trimestriellement | Actifs immobiliers directs | Valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes | 0,50 % HT max. (0,60 % TTC*) | 0,75 % HT max. (0,90 % TTC*) |
| Commission d'investissement et de cession Payée ponctuellement à chaque investissement / arbitrage | Actifs immobiliers directs | Valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes | 1,50 % HT max. (1,80 % TTC*) | 2,25 % HT max. (2,70 % TTC*) |

(* selon taux en vigueur de 20%)

Article 18. Décisions collectives des associés

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.

Article 19. 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 donner 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 est exposé le portefeuille et de tout autre élément susceptible de concerner une évolution du produit.

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.

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.

Article 20. Assemblées générales

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

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

20. 3. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée 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.

20. 4. 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.

20. 5. L'assemblée générale désigne le Président de séance.

20. 6. 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 21. Assemblée générale ordinaire

21. 1. L'assemblée générale ordinaire statue sur les comptes annuels après avoir pris connaissance du rapport écrit de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

L'assemblée générale 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.

21. 2. Les décisions de l'assemblée générale ordinaire 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 22. Assemblée générale extraordinaire

22. 1. L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- 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.

22. 2. Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire 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 23. Consultations par correspondance

La gérance peut consulter les associés par correspondance à l'effet de prendre toutes décisions collectives.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, 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 pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. 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 24. 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 25. Exercice social

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2015.

Article 26. Comptes sociaux

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

26. 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 27. 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 28. Affectation des résultats

28. 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.

28. 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.

28. 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 29. Liquidation de la Société

29. 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.

29. 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.

29. 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 30. 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.