

**GÉNÉRATIONS IMMO ISR**

Société civile à capital variable

Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier

Siège social : 89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris

934 567 397 R.C.S Paris

---

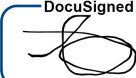
**STATUTS**

---

Date : 24 janvier 2025

*Certifiés conformes par le Gérant*

*à la suite des décisions des associés en date du : 24 janvier 2025*

DocuSigned by:  
  
F1816111A1E248B...

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

- **LA MUTUELLE D'ÉPARGNE, DE RETRAITE ET DE PREVOYANCE CARAC (La Carac)**, une personne morale de droit privé à but non lucratif, régie par le Livre II du Code de la Mutualité, dont le siège social est situé CS40091 159 avenue Achille Peretti, 92200 Neuilly-sur-Seine, enregistrée sous le numéro SIREN 775 691 165, représentée par Michel Andignac, son Directeur Général ;
- **ATREAM**, une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 503 740 433, représentée par Pascal Savary, Président, dûment habilité aux fins de signature des présentes,

**ONT ARRÊTÉ AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS D'UN AUTRE FIA CONSTITUÉ SOUS LA FORME D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE Q'ILS ONT DECIDÉ DE CONSTITUER.**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1.</b>	<b>FORME</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>OBJET SOCIAL</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>DÉNOMINATION SOCIALE</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>SIÈGE SOCIAL</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>DURÉE</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>APPORTS</b> .....	<b>7</b>
6.1	Apports en numéraire .....	7
6.2	Libération du capital social .....	7
<b>7.</b>	<b>CAPITAL SOCIAL INITIAL</b> .....	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL</b> .....	<b>8</b>
8.1	Augmentation du capital – capital social autorisé .....	8
8.1.1	Prix d’émission des parts .....	9
8.1.2	Suspension des souscriptions .....	9
8.2	Diminution du capital – Capital social minimum .....	9
8.2.1	Retrait des associés .....	9
8.2.2	Délai de règlement du retrait .....	10
8.2.3	Suspensions des demandes de retrait .....	10
8.3	Cas particuliers des retraits/souscriptions .....	11
<b>9.</b>	<b>CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE</b> .....	<b>11</b>
9.1	Évaluation des Actifs Immobiliers et d’Exploitation .....	12
9.1.1	Évaluation des Immeubles.....	12
9.1.2	Évaluation des Immeubles (i.e., murs) et Fonds de Commerce .....	13
9.2	FIA Immobiliers .....	13
9.3	Endettement .....	13
9.4	Instruments financiers à terme .....	13
9.5	Éléments d’ajustement .....	13
<b>10.</b>	<b>PARTS SOCIALES</b> .....	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>CESSION DE PARTS SOCIALES</b> .....	<b>15</b>
<b>12.</b>	<b>LIQUIDATION D’UN ASSOCIÉ PERSONNE MORALE</b> .....	<b>16</b>
<b>13.</b>	<b>RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS</b> .....	<b>16</b>
<b>14.</b>	<b>RÉUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN</b> .....	<b>16</b>
<b>15.</b>	<b>GÉRANCE</b> .....	<b>16</b>

<b>16.</b>	<b>DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS.....</b>	<b>17</b>
<b>17.</b>	<b>ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.....</b>	<b>17</b>
17.1	Assemblée générale ordinaire.....	18
17.2	Assemblée générale extraordinaire.....	18
<b>18.</b>	<b>CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE.....</b>	<b>19</b>
<b>19.</b>	<b>CALCUL DES MAJORITES.....</b>	<b>19</b>
<b>20.</b>	<b>EXERCICE SOCIAL.....</b>	<b>19</b>
<b>21.</b>	<b>COMPTES SOCIAUX.....</b>	<b>19</b>
<b>22.</b>	<b>CONTRÔLE DES COMPTES.....</b>	<b>20</b>
<b>23.</b>	<b>AFFECTATION DES RÉSULTATS.....</b>	<b>20</b>
<b>24.</b>	<b>LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>20</b>
<b>25.</b>	<b>CONTESTATIONS.....</b>	<b>20</b>
<b>26.</b>	<b>JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE, REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTÉRIEURS À LA SIGNATURE DES STATUTS ET À L'IMMATRICULATION DE LA SOCIÉTÉ AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
<b>27.</b>	<b>ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS.....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
<b>28.</b>	<b>ACTES À ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION ENTRE LA SIGNATURE DES STATUTS ET L'IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS.....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
<b>29.</b>	<b>PUBLICITÉ, POUVOIRS.....</b>	<b>21</b>

## GÉNÉRATIONS IMMO ISR

Société civile à capital variable

Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier

Siège social : 89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris

934 567 397 R.C.S Paris (la « **Société** »)

*Sauf définition contraire au sein des présentes, les termes commençant par une majuscule et déjà définis dans le Document d'information de la Société, ont le même sens dans les présents Statuts.*

### **TITRE I : FORME, OBJET, DÉNOMINATION SOCIALE, SIÈGE SOCIAL, DURÉE**

#### **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.

En outre, la Société est un autre fonds d'investissement alternatif (FIA) au sens de la Directive AIFM sur les gestionnaires de FIA, telle que transposée en droit français aux articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier (« **CMF** »).

La Société est notamment régie par les dispositions du chapitre VII du titre II du Livre II du Code de commerce et par les dispositions des articles L. 214-24, III et suivants du CMF régissant les « Autres FIA ».

#### **2. OBJET SOCIAL**

La Société civile a pour objet en France :

- (i) l'investissement en direct ou au travers de prises de participations, *via* la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital ou donnant accès au capital (ex : actions, bons de souscription d'actions, obligations convertibles...) émis par des sociétés ou des FIA immobiliers, dans des immeubles, et le cas échéant des fonds de commerce exploités au sein de ces immeubles ;
- (ii) la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier dans les secteurs de l'*Hospitality* et du *Care*, et plus spécifiquement du secteur du *living* (comprenant notamment l'hôtellerie, y compris de plein air, les résidences de tourisme, les résidences et villages de vacances, les résidences étudiantes, les résidences santé senior non médicalisées, les résidences de *coliving* ou encore les résidences intergénérationnelles), de la santé, de la formation et l'éducation ou du secteur social ou des activités qui s'y rattachent, susceptibles d'être composé à la fois de biens immobiliers, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières non cotées ;
- (iii) la détention et la gestion directe, ou indirecte au travers de prises de participations, *via* la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital ou donnant accès au capital (ex : actions, bons de souscription d'actions, obligations convertibles...), de meubles meublants,

biens d'équipement ou biens meubles nécessaires à l'usage ou à l'exploitation d'actifs immobiliers et de fonds de commerce d'exploitation ;

- (iv) 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 ;
- (v) 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 ;
- (vi) 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.

### **3. DÉNOMINATION SOCIALE**

La Société a pour dénomination : GÉNÉRATIONS IMMO ISR.

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 ».

### **4. SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé 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.

### **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 ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES, VALEUR LIQUIDATIVE**

### **6. APPORTS**

#### **6.1 Apports en numéraire**

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

- par la Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC, la somme de **douze millions (12 000 000)** d'euros, répartie entre les parts de catégorie « CARAC Générations Immo ISR » et les parts de catégorie « CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres » ;
- par Aream, la somme de cinq mille (5 000) mille euros,

soit la somme totale de douze millions cinq mille (12 005 000) euros.

Les apporteurs en ont outre versé à la Société les sommes suivantes à titre de prime d'émission :

- par la Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC, la somme de **douze millions (12 000 000)** d'euros ;
- par Aream, la somme de cinq mille (5 000) mille euros.

#### **6.2 Libération du capital social**

Le montant total des apports lors de la constitution, prime d'émission incluse, soit la somme de vingt-quatre-millions dix mille (24 010 000) euros, a été déposé sur un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque **Société Générale**.

### **7. CAPITAL SOCIAL INITIAL**

Le capital social initial est fixé à la somme de douze millions cinq mille (12 005 000) euros, divisé en cent (100) parts de catégorie « CARAC Générations Immo ISR » de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, cent (100) parts de catégorie « Générations Immo ISR » de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune et deux cent trente neuf mille neuf cent (239 900) parts de catégorie « CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres » de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Outre la valeur nominale, les associés ont versé une prime d'émission de cinquante (50) euros par part.

Le montant total versé par les associés s'élève ainsi à vingt-quatre-millions dix mille (24 010 000) euros.

La Société est composée de trois catégories de parts : CARAC Générations Immo ISR, Générations Immo ISR et CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres.

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.

L'ensemble des parts sont décimalisées au 10.000.000ième de parts.

## 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. À ce titre, il est susceptible (i) d'être augmenté à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés et (iii) de d'être diminué 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- 100.000.000 € (cent millions d'euros), lequel constitue le capital social statutaire en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

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 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 suivant 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 ou courrier électronique (LRAR) avec accusé de réception électronique, 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. À 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.

À titre d'exemple, pour une souscription à la valeur liquidative jeudi 24 octobre, les demandes de souscriptions et les fonds correspondants doivent être reçus par le gérant au plus tard à 12 heures le jeudi 24 octobre et les fonds correspondants doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard le vendredi 25 octobre 2024 avant 16 heures. Le souscripteur est informé de la bonne exécution de son ordre le lundi 28 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

Le prix de souscription des parts est égal à la valeur nominale augmentée, le cas échéant, (i) d'une prime d'émission destinée notamment à refléter la différence positive entre la valeur nominale et la Valeur Liquidative calculée postérieurement à la Date Limite de Centralisation des Souscriptions et (ii) des commissions de souscription visées dans le Document d'information.

#### 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.

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

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 Retrait, 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 trente (30) jours ouvrés.

#### 8.2.3 Suspensions des demandes de retrait

##### 8.2.3.1 Suspension des demandes de retraits supérieures à un (1) % du Nombre Total de parts

Lorsqu'un ou plusieurs associés de la Société demande(nt) le retrait d'un nombre de parts supérieur à un (1) % du Nombre Total de parts de la Société ou lorsque plus d'un (1) % du Nombre Total de parts de la Société sont en attente de retrait, la ou les demande(s) de retrait des parts de la Société pourra(ront) ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pendant une période ne pouvant excéder deux (2) mois pour la fraction des ordres de retraits qui excède au total un (1) % du Nombre Total de parts.

Si les ordres de retrait émanent de plusieurs associés, chaque demande de retrait sera exécutée au *pro rata* de son montant par rapport au montant total des retraits demandés lors de la même Date Limite de Centralisation des Retraits.

La fraction de l'ordre de retrait non exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Retraits et représentée dans les mêmes conditions que précédemment, et traitée pari passu avec les demandes de retrait présentées, le cas échéant, par d'autres associés sollicitant un retrait de parts à cette même date, par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'associé concerné demandant l'annulation partielle ou totale de la fraction de l'ordre de rachat concerné.

##### 8.2.3.2 Suspension des demandes de retraits d'Associés détenant plus de vingt (20) % du Nombre Total de parts et moins de cent (100) % du Nombre Total de parts

Lorsqu'un associé détenant plus de vingt (20) % et moins de cent (100) % du Nombre Total de parts en circulation de la Société demande le retrait d'un nombre de parts supérieur à deux (2) % du Nombre Total de parts émises par la Société, la Société de Gestion pourra décider de suspendre à titre provisoire pendant une durée ne pouvant excéder deux (2) mois, la demande de retrait pour la fraction de l'ordre de retrait excédant deux (2) %.

L'associé ayant demandé le retrait de ses parts et dont le retrait est exécuté partiellement conformément aux stipulations qui précèdent, sera 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 fraction de l'ordre de retrait non exécutée sera reportée à la prochaine Date Limite de Centralisation des Retraits, représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion et traitée *pari passu* avec les demandes de retrait présentées, le cas échéant, par d'autres associés sollicitant un retrait de parts à cette même date, sauf instruction contraire de l'associé concerné demandant l'annulation partielle ou totale de la fraction de l'ordre de rachat concerné.

#### 8.2.3.3 Suspension des demandes de retrait en cas de circonstances exceptionnelles

La Société de Gestion peut décider de plafonner ou de suspendre le retrait des parts de la Société lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent et que l'intérêt des Associés le commande. Il pourrait en être ainsi notamment lorsque, indépendamment de la mise en œuvre courante de la stratégie de gestion de la Société, les demandes de retrait sont telles qu'au regard du montant de la Poche de Liquidités et des conditions de liquidité de l'actif de la Société, elles ne pourraient être honorées dans des conditions préservant l'intérêt des Associés et assurant un traitement équitable de ceux-ci ou lorsque les demandes de retrait se présentent dans des circonstances portant atteinte à l'intégrité du marché.

### 8.3 Cas particuliers 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 l'éventuelle 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.

## 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 mise à la disposition des associés le premier jour ouvré suivant son calcul sur le site internet de la Société de Gestion.

La 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 IMMOBILISÉ</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'EXIGIBILITÉ</b>	<b>EC1</b>
<b>AJUSTEMENT POUR DIFFÉRENCE D'ESTIMATION</b>	<b>EC2</b>
<b>AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS</b>	<b>EC3</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)</b>

## 9.1 Évaluation des Actifs Immobiliers et d'Exploitation

### 9.1.1 Évaluation des Immeubles

- (a) Immeubles détenus directement ou indirectement par une société contrôlée par la Société

Les Immeubles sont évalués sur la base de la dernière valorisation d'expertise disponible.

Dans ce cadre, les Immeubles font l'objet d'une évaluation semestrielle et d'une expertise avec visite tous les trois (3) ans de la part de l'Expert en Evaluation, sauf plan de travaux majeurs engagés sur la période. Sur la base de valeurs fournies par l'Expert en Evaluation, la Société de Gestion fixe sous responsabilité la valeur de chacun des Immeubles en portefeuille.

- (b) Immeubles détenus indirectement par une société non contrôlée par la Société

La Société de Gestion transmet à l'Expert en Evaluation une estimation de la valeur de l'Immeuble qu'elle détient indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'Expert en Evaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'Expert en Evaluation.

- (c) Valorisation des Immeubles en cours de construction

Les Immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état futur d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

### 9.1.2 Évaluation des Immeubles (i.e., murs) et Fonds de Commerce

Les Sociétés d'Exploitation sont évaluées par la Société de Gestion avec l'assistance de l'Expert en Évaluation.

L'évaluation des Sociétés d'Exploitation sera réalisée sur la base de la valorisation des Fonds de Commerce détenus. À ce titre, les Fonds de Commerce sont valorisés par l'Expert en Évaluation conformément à la méthode du Discounted Cash Flow (DCF) ou selon la méthode par comparaison.

Sur la base de la valorisation des Fonds de Commerce transmise par l'Expert en Évaluation, les Sociétés d'Exploitation sont évaluées par la Société de Gestion à leur dernier actif net réévalué.

## 9.2 FIA Immobiliers

Les parts ou actions des OPC Immobiliers sont évaluées à leur dernière valeur liquidative ou valeur de marché connue établie conformément à la Réglementation Applicable à chaque FIA Immobilier concerné, diminuée le cas échéant de la commission de rachat qui resterait acquise aux FIA Immobiliers concernés.

## 9.3 Endettement

Pour le calcul de l'Actif Net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers et d'Exploitation déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des liquidités, sera diminuée du montant de l'endettement de la Société tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la Société se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts ou comptes-courants, et les intérêts courus non payés.

## 9.4 Instruments financiers à terme

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers, utilisées à des fins de couverture, sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation ou dernier cours).

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles conclues sur les marchés de gré à gré, utilisés à des fins de couverture, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

## 9.5 Éléments d'ajustement

### Ajustement pour risque d'exigibilité

La Société de Gestion 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).

### Ajustement pour différence d'estimation

La Société de Gestion 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 estimée de chaque actif, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif.

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 (délai instantané).

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

### Ajustement pour frais et droits

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement destiné à couvrir et étaler de manière linéaire sur l'horizon de détention, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société, directement ou indirectement, pour certains investissements :

- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, FIA et autres sociétés immobilières estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qui concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

## **10. PARTS SOCIALES**

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.

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.

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-proprétaire.

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.

Les parts sociales sont décimalisées au 10.000.000ème de parts.

## 11. CESSION DE PARTS SOCIALES

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.

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

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

À l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou courrier électronique (LRAR) avec accusé de réception électronique, 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 ou courrier électronique (LRAR) avec accusé de réception électronique, 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. À 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 ou courrier électronique (LRAR) avec accusé de réception électronique. 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 ou courrier électronique (LRAR) avec accusé de réception électronique, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

## **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.

## **13. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

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.

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.

## **14. RÉUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN**

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

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.

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 SOCIÉTÉ, GÉRANCE, DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### **15. GÉRANCE**

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 17.2 des présentes.

Est nommé premier gérant de la Société pour une durée indéterminée :

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



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.

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

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 ou courrier électronique (LRAR) avec accusé de réception électronique.

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.

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.

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

## **16. 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.

## **17. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

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

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

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par courrier électronique (LRAR) avec accusé de réception 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.

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

L'assemblée générale désigne le président de séance.

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.

### **17.1 Assemblée générale ordinaire**

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. Les présents statuts sont modifiés par les associés se prononçant à la majorité ordinaire.

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.

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.

### **17.2 Assemblée générale extraordinaire**

L'assemblée générale extraordinaire est notamment compétente pour décider :

- (i) l'augmentation ou la réduction du capital autorisé,
- (ii) la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- (iii) la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- (iv) la modification de la répartition des bénéfices,
- (v) la nomination et la révocation du gérant,
- (vi) la modification de la rémunération du gérant.

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.

## **18. 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 ou courrier électronique (LRAR) avec accusé de réception 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 pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par courrier électronique (LRAR) avec accusé de réception. 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.

## **19. CALCUL DES MAJORITES**

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 RÉGLEMENTÉES, COMMISSARIAT AUX COMPTES, EXERCICE SOCIAL, COMPTES SOCIAUX, AFFECTATION DU RÉSULTAT**

### **20. 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 2025.

### **21. COMPTES SOCIAUX**

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

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.

## **22. 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.

## **23. AFFECTATION DES RÉSULTATS**

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.

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.

À 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.

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 SOCIÉTÉ, CONTESTATIONS**

### **24. LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ**

À 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.

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.

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.

### **25. 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.

## **26. PUBLICITÉ, POUVOIRS**

Les frais, droits et honoraires des Statuts et de ses suites seront pris en charge par la Société.

Les frais afférents à la constitution de la Société et à l'organisation de sa levée de fonds, engagés directement ou indirectement, par certains Associés préalablement à la constitution de la Société, sont pris en charge par la Société et remboursés auxdits Associés à partir de son immatriculation.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Les dispositions transitoires précédentes ne font partie des présents statuts qu'en raison de ce qu'il s'agit des statuts constitutifs et n'en sera plus fait mention dans les versions ultérieures.