



## PRIMOPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable avec possibilité de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits

Siège social : 36 rue de Naples – 75008 Paris

507 646 446 RCS Paris

---

# NOTE D'INFORMATION

---

Mise à jour : 15 septembre 2023

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1. PRÉAMBULE .....	5
2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION .....	5
3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....	5
4. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....	9
5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS.....	9
6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS .....	9
7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS .....	10
8. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS.....	11
9. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT .....	11
10. CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL .....	12
<b>CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS.....</b>	<b>13</b>
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION .....	13
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS .....	13
3. PARTS SOCIALES .....	13
A. Valeur Nominale .....	13
B. Prix de souscription.....	13
C. Forme des parts.....	13
4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE.....	13
5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT .....	14
6. JOUISSANCE DES PARTS.....	14
7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....	14
8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC.....	15
9. AGRÉMENT .....	15
10. GARANTIE BANCAIRE .....	15
11. TRAITEMENT ÉQUITABLE .....	16
<b>CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE .....</b>	<b>16</b>
1. RETRAITS.....	16
A. Principe du retrait.....	16
B. Modalités de retrait.....	16
C. Prix de retrait.....	16
D. Fonds de remboursement .....	17
E. Blocage des retraits.....	17
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS.....	17
3. MARCHÉ SECONDAIRE .....	18
A. Pièces à envoyer à la Société .....	18
B. Formulaire Modification / Annulation .....	18
C. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus .....	19

D. Délai de versement des fonds.....	19
E. Registre des ordres de vente et d'achat .....	19
F. Périodicité des prix d'exécution .....	19
G. Mode de transmission des ordres .....	19
H. Couverture des ordres.....	20
<b>CHAPITRE III. FRAIS .....</b>	<b>20</b>
1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	20
A. Commission de souscription .....	20
B. Commission de gestion .....	20
C. Commission de cession et de mutation.....	21
2. AUTRES RÉMUNÉRATIONS ACCORDÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	21
3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER CALCULEE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUES .....	22
<b>CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>22</b>
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES .....	22
2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES .....	23
3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN .....	24
4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES .....	24
5. RÉGIME FISCAL .....	24
A. Revenus et déficits fonciers.....	24
- <b>Associés personnes physiques .....</b>	<b>24</b>
- <b>Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les Sociétés .....</b>	<b>25</b>
B. Plus-values de cession des parts de la Société.....	25
- <b>Associés personnes physiques, résidents de France .....</b>	<b>25</b>
- <b>Associés personnes physiques, non-résidents de France .....</b>	<b>26</b>
- <b>Associés personnes morales, résidents de France.....</b>	<b>26</b>
- <b>Associés personnes morales, non-résidents de France.....</b>	<b>26</b>
- <b>Résidents de France .....</b>	<b>26</b>
- <b>Non-résidents de France.....</b>	<b>27</b>
C. Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI .....	27
D. Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière .....	27
6. MODALITÉS D'INFORMATION.....	27
A. Le rapport annuel .....	27
B. Les bulletins semestriels d'information.....	28
7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ .....	28
<b>CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS .....</b>	<b>28</b>
1. LA SOCIÉTÉ.....	28
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI .....	29
A. Attributions .....	29
B. Nombre de membres - Durée de leur mandat.....	29
C. Composition du Conseil .....	29
D. Renouvellement, candidatures, désignation .....	30

3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE .....	30
4. DEPOSITAIRE .....	31
5. COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	32
6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION.....	32
7. INFORMATION.....	32

## INTRODUCTION

La SCPI PRIMOPIERRE (la « Société ») est une société civile de placement immobilier (« SCPI ») à capital variable avec possibilité de cession des parts sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.

### 1. PRÉAMBULE

---

Conformément à la loi, les associés devaient se prononcer, dans un délai de cinq ans à compter du 16 mai 2007, soit après la publication la veille au Journal Officiel, de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (« RG AMF ») relatives aux organismes de placement collectif en immobilier (« OPCI ») sur la transformation ou non de la SCPI en OPCI. Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2011, les associés ont adopté la résolution visant à ne pas transformer la SCPI en OPCI, qui reste donc une SCPI.

### 2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION

---

La Société a été constituée le 21 juillet 2008 sous l'égide de BNP PARIBAS en partenariat avec le groupe PRIMONIAL.

La société de gestion statutaire de la Société est la société PRIMONIAL REIM France (« PREIM France »), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro GP 11-000043, en date du 16 décembre 2011, au capital de 825 100 euros, dont le siège est 36 rue de Naples - 75008 Paris.

La Société est constituée avec un capital initial, de sept cent soixante mille euros (760 000 €), soit prime d'émission incluse de neuf cent sept mille deux cent cinquante euros (907 250 €), entièrement libéré au 1er août 2008.

Ce capital initial est divisé en quatre mille sept cent cinquante (4 750) parts de cent soixante euros (160 €) chacune, auxquelles s'ajoute une prime d'émission de trente et un (31 €) pour chacune des parts.

Répartition du capital initial :

- CARDIF ASSURANCE VIE représentée par M. Eric Lombard, Président Directeur Général : 4 744 parts ;
- PATRIMOINE MANAGEMENT ET ASSOCIES représentée par M. André Camo, Président : 1 part ;
- SCI PRIMONIAL CAPIMMO représentée par son Président, PMA Gestion devenue Primonial Fundquest, elle-même représentée par M. Patrick Petitjean, Président : 1 part ;
- Mme VéroniqueCHANTELOUP, Directrice Partenariat CGPI : 1 part,
- M. Grégory FRAPET, Directeur Immobilier : 1 part ;
- Mme Stéphanie LACROIX, Directrice Relations Institutionnels : 1 part,
- Mme Françoise PROUST, Directrice Réseau : 1 part.

La date d'ouverture de la première souscription par le public était le 22 septembre 2008.

L'AGE du 30 juin 2011 a décidé la nomination de PREIM France en remplacement de la Société BNP Paribas REIM. Cette décision s'inscrit dans le cadre d'un partenariat conclu entre les deux sociétés et vise à accompagner le développement des activités de gestion immobilière de PREIM France.

### 3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

---

La politique d'investissement de la Société, SCPI de type «classique diversifiée», vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisés sur le plan locatif et géographique.

La Société investira principalement directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs sélectionnés :

- par la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureau, commerces de pieds d'immeubles, centres commerciaux, logistique) ;
- en règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif) ;
- les acquisitions réalisées seront localisées majoritairement en France, ou par opportunité dans des pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions pourront notamment prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par PREIM France ou par une société liée à PREIM France, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par PREIM France ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même PREIM France au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce.

Ces acquisitions pourront être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L.214-115, I., 2° et R.214-156 du Code monétaire et financier.

La Société prévoit d'investir, directement ou indirectement, dans des actifs :

- ne représentant individuellement pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;
- le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.

Par ailleurs :

- la Société pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de SCPI, des parts ou actions d'OPCI ;
- la Société pourra octroyer des compte-courant à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- la Société pourra conclure des contrats de promotion immobilière ;
- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La Société pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par PREIM France ou des sociétés qui lui sont liées.

La Société pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Enfin, sans pour autant pratiquer de politique d'exclusion à l'égard d'activités ou d'entreprises sur des critères relevant de l'Investissement Socialement Responsable (ISR), la Société conduit une politique d'investissement impliquant une amélioration continue de la qualité des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) des actifs immobiliers qu'elle détient directement ou indirectement.

Ainsi, en sus d'une analyse immobilière, 100% des actifs immobiliers de la Société font l'objet d'une notation extra-financière sur la base des indicateurs ESG déclinés dans la grille de notation interne développée par PREIM France.

Cet outil de notation détermine une note à l'acquisition, une note courante et une note-cible. Il permet donc de suivre l'évolution de la qualité ESG de l'actif dans le temps, et ainsi de piloter son atteinte des objectifs du fonds. Ce pilotage est suivi trimestriellement par un « Comité ESG » au sein de la société de gestion.

Les cinq objectifs extra-financiers retenus par la SCPI conformément à son Label ISR sont les suivants :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier. L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup>/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015. L'unité de mesure de cet objectif est l'empreinte carbone exprimée en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats<sup>1</sup>, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023. L'unité de mesure de cet objectif est un nombre d'actions menées et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 50% des actifs.
- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...). L'unité de mesure de cet objectif est un ratio de travaux encadrés par une charte sur le nombre de travaux significatifs, et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
- Objectif Gouvernance : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés. L'unité de mesure de cet objectif est un ratio du nombre de baux comprenant des annexes environnementales signées rapporté au nombre de nouveaux baux ou de renouvellement de baux, et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.

L'objectif de gestion extra-financière de la Société est d'améliorer de façon systématique la note ESG des actifs dont la note se situe en-dessous d'une note-seuil, fixée à 56/100 et d'amener en 3 ans (à compter de décembre 2020, date de labélisation de la Société) la totalité des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société à cette note-seuil. Pour les actifs dont la note est supérieure à la note-seuil (56/100), l'objectif recherché est le maintien, a minima, de cette note. La note-seuil pourra évoluer à la hausse dans le temps, à mesure qu'une proportion croissante d'actifs l'auront atteinte. La Société s'inscrit dans une démarche de progrès global, progressif et structuré de l'ensemble de son portefeuille immobilier au niveau de ses indicateurs ESG. Elle développe donc une approche *best-in-progress* conforme aux exigences de son Label ISR.

L'outil de notation ESG de Primonial REIM France compte 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques :

- **Intégration du bâtiment à son territoire.** Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.
- **Intégration des risques environnementaux.** Elle renvoie aux risques liés à la localisation (proximité des sites « Seveso », probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux risques de pollution (amiante, plomb, R22 etc.).
- **Qualités propres au bâtiment.** Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.

---

<sup>1</sup> Nommément : fréquence supérieure à 2 fois par an du changement des filtres de centrale de traitement d'air, installation d'une sonde CO<sub>2</sub> pour les salles de réunions, installation d'une sonde NO<sub>x</sub> pour les locaux à risque, installation d'objets connectés ayant vocation à améliorer la qualité de l'air, installation de systèmes de purification de l'air.

- **Gestion technique du bâtiment.** Elle renvoie à l'exploitation du bâtiment : les outils de gestion (BIM<sup>2</sup>, etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.
- **Services aux occupants.** Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble : sûreté, conditions sanitaires (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité à internet, etc.
- **Flexibilité des espaces et du bâtiments.** Elle renvoie au potentiel de l'actif en termes d'usage : son efficience (ratio d'occupation, etc.), sa divisibilité, voire sa réversibilité, par exemple d'un usage de bureau vers un usage résidentiel.
- **Relations entre parties prenantes.** Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires et les différents prestataires (travaux, *property managers*, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

Les thématiques et les indicateurs font l'objet, pour un investissement en bureaux par exemple, d'une pondération où l'Environnement compte pour 38%, le Social 41% et la Gouvernance 21%.

L'approche retenue s'inscrit dans une démarche ISR et non d'impact ; le domaine d'activité du locataire n'entre pas dans le champ de l'analyse ISR.

Les étapes-clés du processus d'acquisition et de gestion sont les suivantes :

#### A l'acquisition

En complément des critères financiers, le comité d'investissement de PREIM France intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés. Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par la société de gestion afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement.

Le processus d'analyse ESG de PREIM France se superposant aux étapes usuelles du processus d'investissement inclut une étape préalable qui consiste en l'analyse ESG approfondie de la cible d'investissement dans le cadre de la conduite des *due diligences*, et le renseignement d'une grille d'évaluation des critères ESG d'acquisition.

Compte tenu de l'approche *best-in-progress* de la Société, la note ESG de l'actif n'induit pas directement une sélectivité. Si elle se situe en deçà de la note-seuil (56/100), l'acquisition peut être validée, sous condition d'atteinte de cette note-seuil dans les 3 ans au moyen d'un business plan qui détaillera les actions à mener pour y parvenir. Si la note de l'actif est égale ou supérieure à la note seuil, celle-ci doit être, à tout le moins, maintenue.

#### Pendant la gestion

Dès l'acquisition de tout actif et durant toute la vie de celui-ci, une démarche de progrès sur les critères ESG de l'actif est enclenchée, laquelle consiste en un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier.

La mise en œuvre de cette démarche passe par le contrôle et la mise à jour annuels de la notation ESG afin d'actualiser la note et la comparer au score-cible à 3 ans, l'objectif étant, à tout le moins, de maintenir la note initiale. L'actualisation de la note ESG procède notamment de l'inclusion de nouvelles règles de gouvernance de l'actif (par exemple : obligations ESG découlant du mandat de *property management*, nouveaux contrats multi-techniques...). Le plan pluriannuel de travaux de la Société intègre les actions nécessaires à l'atteinte de la note-cible. Dans l'hypothèse où la note ESG d'un actif se dégraderait, la société de gestion déploierait ses meilleurs efforts pour remédier à cette situation. Le Label ISR de la Société fait l'objet d'un audit triennal (pour la première fois en décembre 2023) par un certificateur afin de vérifier le respect de ses exigences.

---

<sup>2</sup> *Building Information Modeling*, c'est-à-dire Modélisation des Informations (ou données) du Bâtiment



PREIM France a la charge du suivi de la notation des actifs et de la notation moyenne du fonds.

Le Code de Transparence établi par la société de gestion détaille le processus d'investissement et de gestion ainsi que l'approche retenue ; il est consultable sur le site internet de la société de gestion à l'adresse <https://www.primoniaireim.fr/nos-engagements-rse>.

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximum sont fixés, au moins annuellement par l'Assemblée Générale des associés. La dernière Assemblée Générale a autorisé la société de gestion, au nom de la Société, à user de cette faculté dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la Société. Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la Société. L'effet de levier maximal auquel la Société peut recourir est de 1,70 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RG AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Il tient également compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et Financier dans lesquelles la SCPI détient une participation.

Conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, la couverture totale ou partielle des risques de taux peut se faire par la souscription d'instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 dans les conditions de souscription et valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.

#### 4. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

---

Conformément aux statuts de la Société, la politique d'investissement peut être modifiée par les associés dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Toute modification significative de la politique d'investissement doit par ailleurs faire l'objet d'un visa de l'AMF, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

---

La Société a été constituée le 21 juillet 2008.

#### 6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

---

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, par dérogation à l'article 1857 du Code civil, et à celles de l'article XVIII des statuts de la Société, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## 7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

---

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la Société. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30% maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la Société.

Il est rappelé aux associés que les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la Société.

La SCPI peut également être exposée à un risque de taux. Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCPI à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SCPI.

Aussi, les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la société. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

La SCPI peut engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc.,
- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

La SCPI est exposée aux risques liés aux spécificités de chaque classe d'actif en raison de leur exposition aux marchés immobiliers qui leurs sont propres, aux influences macroéconomiques et démographiques, à l'évolution des modes de vie et de consommation.

## 8. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

---

Dès lors que la SCPI acquiert des actifs immobiliers en direct, ces derniers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert externe en évaluation. Les actifs immobiliers sont évalués sous le contrôle de la société de gestion à leur valeur de marché telle que communiquée par l'expert externe en évaluation.

Les actifs immobiliers acquis indirectement par la SCPI sont évalués à leur valeur de marché, hors taxes et hors droits. Cette évaluation se fait sur la base de valeurs déterminées d'une part par la société de gestion, et d'autre part par l'expert externe en évaluation de la société qui en est directement propriétaire (si elle en a désigné un) ou l'expert de la Société (si la société propriétaire n'en a pas désigné) sous le contrôle de la société de gestion.

Cette valeur de marché s'apprécie en utilisant dans le cas général une méthode de cash-flows actualisés ou de capitalisation du revenu, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, le cas échéant à une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur. La valeur peut également tenir compte des conditions juridiques et financières de l'occupation de l'actif, de la qualité du ou des occupants de l'actif, de la valeur du bien libre ou de l'évolution du marché immobilier.

La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Les actifs immobiliers difficiles à évaluer (immeubles en cours de construction, immeubles en développement, immeubles en redéveloppement) sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation, de laquelle il convient de déduire le montant restant à décaisser dans le cadre des travaux en cours.

## 9. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

---

En signant son bulletin de souscription, l'associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la Société selon les instructions de la société de gestion en conformité avec cette note d'information et les statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans la présente note d'information. Tout litige découlant de la souscription de l'associé dans la Société est en principe du ressort des juridictions civiles françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la société de gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

## 10. CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL

---

### Capital social initial :

Le capital initial de la Société s'élève à 760 000 euros, divisé en 4 750 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

### Capital social statutaire :

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues a été modifié en date du 15 mars 2013 par l'Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 500 000 000 d'euros à 1 000 000 000 d'euros, divisé en 6 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2015 a décidé d'augmenter le montant du capital maximum statutaire pour le porter de 1 000 000 000 d'euros à 2 000 000 000 d'euros, divisé en 12 500 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juillet 2017 a décidé d'augmenter le montant du capital maximum statutaire pour le porter de 2 000 000 000 d'euros à 2 500 000 000 euros, divisé en 15 625 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Mixte en date du 7 juillet 2020 a décidé de porter le montant du capital social statutaire de 2 500 000 000 euros à 3 000 000 000 d'euros, divisé en 18 750 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 5 juillet 2021 a décidé de porter le montant du capital social statutaire de 3 000 000 000 d'euros à 5 000 000 000 d'euros, divisé en 31 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

### Capital social effectif :

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports. Au 31 décembre 2022, le capital social effectif s'élève à 2 985 792 480,00 €.

### **Variabilité du capital**

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

La société de gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la société de gestion) d'information, les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire. Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire. Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fond de remboursement.
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé.
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

## CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

---

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur préalablement à sa souscription, est composé de cinq documents :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription en 4 exemplaires, dont l'un, comportant au verso les conditions de souscription en vigueur, est à conserver par le souscripteur ;
- le dernier bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la société de gestion) d'information ;
- le dernier rapport annuel ;
- le document d'informations-clés issu du règlement européen « PRIIPS ».

### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

---

**Le montant de la souscription doit être versé dans son intégralité lors de la souscription.**

Ces modalités, fixées par la société de gestion, sont rappelées dans le bulletin de souscription. Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

### 3. PARTS SOCIALES

---

#### A. Valeur Nominale

Le nominal des parts est de cent soixante euros (160 euros). Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 48 euros.

#### B. Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de cent soixante euros (160 euros) majorée d'une prime d'émission, destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles. Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

#### C. Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

À chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

### 4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

---

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à dix parts lors de sa première souscription.

En revanche, tout associé a le droit de souscrire, ultérieurement, un nombre inférieur à ce minimum.

## 5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

---

Les souscriptions et versements sont reçus auprès de la société de gestion PREIM France ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

## 6. JOUISSANCE DES PARTS

---

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant celui de la souscription, accompagnée du versement du prix (la souscription étant entendue comme l'inscription des parts du souscripteur dans le registre des associés, après vérification de la complétude du dossier). A titre d'exemple des parts souscrites en septembre entrent en jouissance le 1<sup>er</sup> janvier. Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

## 7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

---

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la société de gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- valeur comptable,
- valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation et actualisée par lui chaque année.
- valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société.

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution établies au 31 décembre 2021 qui ont été approuvées par les associés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2022 étaient les suivantes :

- Valeur de réalisation : 3 213 097 269,12 €, soit 183,98 € par part,
- Valeur de reconstitution : 3 835 388 747,00 €, soit 219,61 € par part.

Celles établies au 31 décembre 2022 qui ont été approuvées par les associés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2023 sont les suivantes :

- Valeur de réalisation : 3 206 571 490,47 €, soit 171,83 € par part
- Valeur de reconstitution : 3 802 345 170,20 €, soit 203,76 € par part

L'écart entre le prix de souscription applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017 et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2022 était de -2,08 %.

Le 13 septembre 2023, le Conseil de Surveillance, vu le rapport motivé de la Société de Gestion relatant une baisse des valeurs d'expertises au 30 juin 2023, a autorisé la Société de Gestion à modifier les valeurs de réalisation et de reconstitution au 30 juin 2023 comme suit :

- Valeur de réalisation : 2 964 052 325,43 €, soit 156,43 € par part
- Valeur de reconstitution : 3 524 955 595,13 €, soit 186,03 € par part

L'écart entre le prix de souscription applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017 et la valeur de reconstitution par part établie au 30 juin 2023 excédant -10%, la Société a réduit le prix de souscription pour le porter à 180,00 € à effet du 15 septembre 2023. A cette date, l'écart entre ce prix et la valeur de reconstitution en vigueur est de +3,24 %.

## 8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

---

### **Offre au public**

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 5 000 000 000 euros.

### **Prix de souscription d'une part**

Prix de souscription de 180 €, décomposé en 160 € de nominal et 20 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la Société à la société de gestion : 10,617 % HT (commission exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse, ce qui représente un montant de 19,11 € HT (exonérés de TVA), qui supporte :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9,867 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté), soit 17,76 € HT (exonérés de TVA) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté), soit 1,35 € HT (exonéré de TVA).

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Date d'effet du prix de souscription : 15 septembre 2023.

La Société ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

## 9. AGRÉMENT

---

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la société de gestion. L'agrément est acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans les deux mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts de la Société.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US PERSON » selon la définition de la réglementation européenne. En effet, les parts de cette Société n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation européenne. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ».

## 10. GARANTIE BANCAIRE

---

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire initial, soit 50 000 000 euros a été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 7 500 000 euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, et portant sur 9 860 375 euros, a été délivrée à la Société

par BNP PARIBAS. Elle représentait 15 % du capital statutaire maximum initial majoré de la prime d'émission (et de l'apport des fondateurs).

À ce jour, la Société ne présente plus de garantie bancaire, les exigences requises ci-dessus ayant été atteintes.

## 11. TRAITEMENT EQUITABLE

---

Aucun associé ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La société de gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

## CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la Société dispose des moyens suivants :

- le retrait demandé à la société de gestion, ce-dernier n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la société de gestion déciderait de le créer et de le doter.
- la cession de gré à gré, réalisée sans intervention de la société de gestion.

La Société ne garantit pas le rachat des parts.

### 1. RETRAITS

---

#### A. Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

#### B. Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

#### C. Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes.

• Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait :

- Le prix de retrait correspond au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription.
- Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du premier prix de souscription de 180 euros, une somme de 160,89euros par part qui se décompose de la façon suivante :
  - Prix de souscription : 180,00 euros
  - Commission de souscription : 19,11 euros
  - Valeur de retrait : 160,89 euros
- Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.



- L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1er décembre.
- Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de traitement.

• Dans le cas où, au bout de six mois, les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé :

Celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un, dans la limite de celui-ci et dans les conditions qui sont fixées par l'Assemblée Générale.

La valeur de retrait ne peut pas être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

En application de l'article 422-219 du RG AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

#### **D. Fonds de remboursement**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Au jour du visa de la présente note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

#### **E. Blocage des retraits**

*Effectué dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier*

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

## **2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIIONS**

---

La Société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts se réalisent directement par l'associé (cession de gré à gré), sauf ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe « blocage des retraits », où elles pourraient également se réaliser par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente.

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

### **Cessions sans intervention de la société de gestion**

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la société de gestion (« marché de gré à gré »).

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve des dispositions relatives à la clause d'agrément qui figurent au Chapitre I §9 ci-dessus.

L'enregistrement de la cession sera effectué par la société de gestion, au vu d'un bordereau de transfert signé par le cédant et d'une acceptation de transfert par le cessionnaire, qui devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public du droit d'enregistrement ci-dessus.

Une telle cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Chapitre III, 1., C. de la présente note d'information.

### **Registre des transferts**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la Société, ainsi qu'aux tiers dans le cas d'une cession réalisée sur le marché secondaire prévu ci-après.

### **Droit d'enregistrement**

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % du montant de la transaction (article 726 du Code général des impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

## **3. MARCHÉ SECONDAIRE**

---

En cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le RG AMF.

### **A. Pièces à envoyer à la Société**

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la Société.

Pour l'acheteur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus, et, le cas échéant, une durée de validité.

Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la société de gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats.

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 44 21 73 93.

### **B. Formulaire Modification / Annulation**

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation / Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document. Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 44 21 73 93.

### **C. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus**

Les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois de la transaction.

### **La Société ne garantit pas la revente des parts.**

### **D. Délai de versement des fonds**

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze jours, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

### **E. Registre des ordres de vente et d'achat**

La société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par tous moyens.

### **F. Périodicité des prix d'exécution**

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, auprès de la société de gestion ou par consultation du site internet [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr).

Pour les parts de la Société, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le deuxième mercredi de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mardi à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information et par le site internet de la société de gestion.

Cette information est délivrée six jours au moins avant la date d'effet de la modification.

### **G. Mode de transmission des ordres**

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la société de gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente, ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

## H. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la société de gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique de la Société qui ne porte pas intérêts, soit par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, la société de gestion restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

## CHAPITRE III. FRAIS

### 1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### A. Commission de souscription

La commission de souscription versée par la Société à la société de gestion est fixée à 10,617 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Elle rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la Société lié à l'activité d'entremise des distributeurs) et les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.

#### B. Commission de gestion

La commission de gestion de la Société est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité,
  - o 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - o le solde, facturé HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la société de gestion y ayant opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la société de gestion y ayant opté) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Elle correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (tels que préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires...), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. Elle couvre les frais de personnel et de siège social de la société de gestion.

La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc), frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers, dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz

et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des Commissaires aux comptes et de l'expert immobilier, frais de dépositaire, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales, frais de contentieux, cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI, dont la contribution AMF etc.

### **C. Commission de cession et de mutation**

- Sur le marché secondaire des parts, une rémunération dont l'assiette et le taux sont fixés par l'Assemblée Générale.
- L'Assemblée Générale constitutive du 31 juillet 2008 a fixé cette commission à 4 % HT, soit actuellement (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20%) 4,8 % TTC, de la somme revenant au vendeur.
- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.
- En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant. Elles couvrent l'organisation du marché des parts le cas échéant, et la tenue du registre.

## **2. AUTRES RÉMUNÉRATIONS ACCORDÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

---

Commission de cession et d'acquisition d'actifs :

Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la société de gestion y ayant opté) du prix de cession net vendeur :
  - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
  - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la société de gestion y ayant opté) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

### 3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER CALCULEE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUES

---

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

#### **Frais supplémentaires**

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

---

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation de la présente note d'information, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt jour avant une Assemblée Générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine Assemblée Générale convoquée en première lecture.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la société de gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés, ayant voté par correspondance, ou par voie électronique, réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui, notamment, statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée à six jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, ayant voté par correspondance ou par voie électronique.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 euros. Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la société de gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la société de gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

## 2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

---

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux, nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

### 3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

---

Les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

### 4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

---

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes.

Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la société de gestion devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci.

### 5. RÉGIME FISCAL

---

**Les informations qui suivent (paragraphe 5. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

#### **A. Revenus et déficits fonciers**

##### **- Associés personnes physiques**

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la Société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice).

Dès lors que le résultat comptable est, quant à lui, déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les recettes comprennent des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société.et, accessoirement des loyers et autres revenus locatifs.

Les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient donc de la déduction des charges acquittées par la Société (soit toutes les dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier : dépenses de réparation et d'entretien, frais de gérance, taxes foncières à l'exception de la quote-part correspondant à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxes annexes à cet impôt, travaux, primes d'assurances, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...).

Les résidents et non-résidents fiscaux sont soumis aux prélèvements sociaux à 17,20 % sur les revenus fonciers issus de biens situés en France.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers éventuellement perçus par la SCPI dont l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8%, auquel s'ajoute



les prélèvements sociaux de 17,2%, soit une taxation globale au taux de 30%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source de 12,80 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source sur les produits de placement à revenu fixe. Concernant les dividendes, le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année doit être inférieur à 50 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune pour demander à bénéficier de la dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Les résidents fiscaux de France sont également soumis aux prélèvements sociaux à 17,20 % sur les revenus mobiliers.

La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

Les associés non-résidents fiscaux de France sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus fonciers imposables en fonction de leur quote-part avec un minimum de taxation de 20% (sauf à ce qu'ils apportent la preuve qu'ils seraient imposés à une tranche marginale d'imposition plus faible si l'ensemble de leurs revenus étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

#### - **Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les Sociétés**

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code général des impôts concernant les bénéficiaires industriels et commerciaux.

### **B. Plus-values de cession des parts de la Société**

#### - **Associés personnes physiques, résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,20 %, soit un taux d'imposition de 36,20 % de la plus-value imposable. La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention. Le rythme des abattements est différent selon qu'il s'agit de l'assiette de calcul de l'impôt sur la plus-value (19%) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (17,20 %).

La loi de finances 2013 a introduit une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros (calculables après application de l'abattement pour durée de détention retenu pour le calcul de la plus-value soumise au taux proportionnel de 19%). Cette surtaxe, dont le taux progresse par tranches de 50 000 euros, va de 2% pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 euros (cf. taux du barème publié au BOFIP : BOI-RFPI-TPVIE-20-20170308). Le taux global

d'imposition d'une plus-value supérieure à 260 000 euros peut donc s'élever jusqu'à 42,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu, 17,2 % au titre des prélèvements sociaux et 6 % au titre de la surtaxe).

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

#### - **Associés personnes physiques, non-résidents de France**

Sous réserve des Conventions internationales, les plus-values immobilières sont soumises en France, à un prélèvement forfaitaire de 19 % lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes d'un État membre de l'espace économique européen ou de 33 1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes.

Les associés personnes physiques, non-résidents de France sont également soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 % et le cas échéant à une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Lorsque l'associé cédant (résident ou non résident) est imposé à l'impôt sur le revenu, la plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) bénéficie à partir du 1er septembre 2013 d'un abattement pour l'assiette de l'impôt sur la plus-value :

- de 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention inclus ;
- de 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention ;

Pour l'assiette des prélèvements sociaux :

- de 1,65% par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année inclus ;
- de 1,60% au titre de la 22<sup>ème</sup> année ;
- de 9% au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention jusqu'à la 30<sup>ème</sup> année inclus.

S'agissant des abattements applicables pour déterminer l'assiette de calcul des prélèvements sociaux :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup>,
- 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention,
- 9% pour chaque année de détention au-delà de la 22<sup>ème</sup>.

#### - **Associés personnes morales, résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par les associés personnes morales soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS), sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Les plus-values immobilières réalisées par les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les sociétés translucides patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises selon les mêmes conditions que les associés personnes physiques.

#### - **Associés personnes morales, non-résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 33 1/3 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014).

### **Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société**

#### - **Résidents de France**

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte. La société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et

notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

#### **- Non-résidents de France**

Les associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

### **C. Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI**

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

En cas de cession d'immeuble avec plus-value, la SCPI doit faire l'avance de l'impôt retenu par le notaire pour le compte des associés assujettis à l'impôt sur le revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, et afin de respecter l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la société de gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt, retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,20% - au total 36,20 % - représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire ;
- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS).

### **D. Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière**

Il appartient aux associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière de déclarer la valeur de la part à l'actif de leur patrimoine taxable à l'IFI.

## **6. MODALITÉS D'INFORMATION**

---

### **A. Le rapport annuel**

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale qui comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- de l'occupation des immeubles ;
- les informations exigées au titre de IV et V de l'article 421-34 du RG AMF, relatives, respectivement, à la gestion du risque de liquidité et à l'évolution de l'effet de levier.

Le rapport annuel est mis à disposition du public sur le site de la société de gestion dans le courant du mois de juin chaque année ; il est également adressé aux associés à l'occasion de la convocation de l'Assemblée Générale annuelle.

## **B. Les bulletins semestriels d'information**

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre civil est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif.

A sa discrétion, la société de gestion peut diffuser un bulletin intermédiaire entre deux bulletins semestriels pour rendre compte d'éléments importants et de changements significatifs dans la vie de la Société.

## **7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ**

Le démarchage effectué pour le placement des parts de SCPI est soumis aux articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En application de ces textes, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements de crédit, et autres établissements habilités visés par la loi.

Toute publicité devra comporter :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement), et de ses actualisations, le cas échéant.

# **CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS**

## **1. LA SOCIÉTÉ**

**Dénomination sociale** : PRIMOPIERRE

**Nationalité** : Française

**Siège social** : 36 rue de Naples - 75008 Paris

**Forme juridique** : PRIMOPIERRE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable, faisant offre au public.

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-189 et suivants du RG AMF, par tous les textes subséquents et par les statuts.

**Lieu de dépôt des statuts** : les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la société de gestion et au greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

**Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés** : la Société est immatriculée sous le n° 507 646 446 RCS Paris.

**Durée** : la Société est constituée pour une durée de 99 années à compter du 8 août 2008, jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Objet social** : La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La Société a

également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion elle peut, notamment, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dans les limites prévues par l'article R 214-157 précité.

**Exercice social** : l'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

**Capital social initial** : 760 000 €

**Capital social effectif au 31 décembre 2022** : 2 985 792 480,00 €

**Capital statutaire maximum et minimum** : le capital social maximum statutaire peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous les moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, à condition que le capital effectif ne devienne pas inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- capital légal minimum, soit 760 000 euros ;
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé.

Le capital social statutaire maximum est fixé à 5 000 000 000 euros en date du 5 juillet 2021.

## 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### **A. Attributions**

Un Conseil de Surveillance assiste la société de gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

### **B. Nombre de membres - Durée de leur mandat**

Il est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés, nommés par l'Assemblée Générale pour une durée de trois exercices.

### **C. Composition du Conseil**

Le Conseil de Surveillance est composé des 8 membres suivants :

- SPIRICA, représentée par Madame Ugoline DURUFLE, Responsable Offre Produit ;
- SOGECAP, représentée par Monsieur Thierry BOUSQUET, Directeur technique et actuaire ;
- SCI SANDOR LE BIHAN, représentée par Monsieur Alexandre KUPERMAN - LE BIHAN, son gérant ;
- Monsieur Frédéric GAYRAUD, Directeur de projet Transformations Digitale Finance & RH chez Sopra Steria Group, Fondateur Gérant de Prado Consulting ;
- Monsieur Fabien MATHIEU, Directeur associé en charge des Business Units Innovation, Fiscalité et Opérations au sein du Groupe AYMING ;
- Monsieur François PASQUIER, Responsable mondial des financements d'acquisitions chez Crédit Agricole CIB ;
- Monsieur Jean-Louis GONFRIER, Retraité ;
- Monsieur Alain MONTARANT, Retraité.

## **D. Renouvellement, candidatures, désignation**

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux Assemblées Générales et les votes par correspondance. La société de gestion sollicite les candidatures avant l'Assemblée.

### 3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée dans les statuts et agréée par l'AMF.

**Dénomination :** PRIMONIAL REIM France (PREIM France)

**Siège social :** 36 rue de Naples – 75008 Paris

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

**Inscription au registre du commerce et des sociétés :** 531 231 124 R.C.S. Paris

**N° d'agrément AMF :** GP 11-000043 en date du 16 décembre 2011. Agrément au titre de la Directive AIFM délivré à effet du 10 juin 2014.

**Objet social :** La société a pour objet, en tous pays, la réalisation de toutes opérations ayant pour objet :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ;
- L'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Société Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA ;
- La gestion d'actifs immobiliers ;
- La gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés ;
- L'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées ;
- Le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine ;
- La participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

**Capital :** 825 100 euros détenu par PRIMONIAL REIM SAS à 99,99 % et NEW PRIMONIAL HOLDING 2 SAS à 0,01 %

#### **Directoire :**

- Président : Grégory FRAPET
- Autres membres : Stéphanie LACROIX, Directeur Général ; Tristan MAHAUT, Secrétaire Général

#### **Conseil de Surveillance :**

- Président : Laurent FLECHET
- Vice-Président : Stéphane VIDAL
- Autres membres : Guy CHARLOT, Laurent MOGNO, Thibault DEMOULIN

#### **Obligations de la société de gestion :**

La société de gestion est tenue de :

- présenter aux associés les comptes et les rapports sociaux ;
- fournir des informations statistiques à l'AMF et lui adresser tout document non personnel destiné aux associés ;
- prévenir et traiter les situations de conflit d'intérêts ;

- respecter, conformément à la réglementation en vigueur, les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- s'assurer du respect par les délégataires des obligations légales et réglementaires ;
- disposer des moyens financiers, en personnel, organisation et équipement nécessaires et mettre en place les procédures adéquates, notamment comptables, pour exercer efficacement et de façon autonome son activité ;
- gérer la SCPI, conformément à la réglementation applicable, dans le respect de la documentation de la SCPI et dans l'intérêt des associés.

#### **Droits des investisseurs :**

L'Assemblée Générale peut révoquer, à la majorité des voix présentes ou représentées, la société de gestion. Toute clause contraire est réputée non écrite.

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

#### **Responsabilité :**

Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RG AMF, la société de gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI notamment par ses fonds propres. Le cas échéant, la société de gestion souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle.

#### **Délégation des fonctions de gestion :**

Le *property management* (administration de biens) est confié à SEFAL Property, Société Anonyme au capital de 200 000 euros, ayant son siège social 134 rue Danton, Levallois-Perret (92300), représentée par Monsieur Nicolas LOISEAU, Directeur général. Le capital social de cette société est détenu à hauteur 98,75 % par NEW PRIMONIAL HOLDING SAS.

La société de gestion dispose d'un dispositif de sélection et de contrôle de ses prestataires et assure un encadrement strict des activités susceptibles de générer des conflits d'intérêts.

## **4. DEPOSITAIRE**

---

Les missions de dépositaire auprès de la Société sont assurées par

BNP Paribas S.A. (662 042 449 RCS Paris)

16 Boulevard des Italiens

75009 Paris

Adresse Postale : Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin

Le dépositaire a été nommée par la société de gestion en qualité de dépositaire le 1<sup>er</sup> mai 2021. Son mandat est à durée indéterminée.

Il a pour mission de veiller

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure en outre que

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
- le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué, et
- l'affectation des produits de la SCPI

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la Société.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

Le dépositaire n'a pas délégué la garde d'actifs de la Société.

Les investisseurs ne disposent pas de droit directement exerçable contre le dépositaire.

## 5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

L'Assemblée Générale du 22 juin 2021 a renouvelé, pour une durée de six exercices, à la fonction de Commissaire aux comptes titulaire : la société KPMG, Société Anonyme dont le siège est sis 2 Avenue Gambetta, Tour Eqho, 92066 Paris La Défense Cedex, représentée par Monsieur Nicolas DUVAL-ARNOULD.

L'Assemblée Générale du 22 juin 2021 a renouvelé, pour une durée de six exercices, à la fonction de Commissaire aux comptes suppléant : SALUSTRO REYDEL SA, dont le siège est sis Immeuble Le Palatin, 3 Cours du Triangle, 92923 Paris La Défense Cedex.

Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de :

- certifier les comptes de la SCPI ; et
- attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.

Les investisseurs désignent les Commissaires aux comptes en Assemblée Générale.

Les investisseurs peuvent engager la responsabilité du Commissaire aux comptes dans les conditions fixées par l'article L. 822-17 du Code de commerce.

Ils peuvent demander la récusation du Commissaire aux comptes dans les conditions fixées par l'article L. 823-6 du même code.

## 6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

---

L'expert externe en évaluation a pour mission d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI. Son mandat dure 5 ans ; il est renouvelable.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, dont la candidature a été approuvée, dans le cadre d'un renouvellement de son mandat, par l'Assemblée Générale du 22 juin 2021, assumera cette fonction jusqu'au 31 décembre 2026. Son siège est sis 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

L'expert externe en évaluation évalue, et actualise chaque année, la valeur vénale de chaque immeuble ainsi que celle des droits réels détenus par la SCPI. Il effectue une expertise de tous les immeubles tous les 5 ans.

Les investisseurs acceptent ou rejettent, en Assemblée Générale, la candidature de l'expert présentée par la société de gestion ; ils ne disposent pas de droit directement exerçable contre l'expert.

## 7. INFORMATION

---

La personne chargée de l'information des associés au sein de la société de gestion est Stéphanie LACROIX. 36 rue de Naples – 75008 PARIS - Tél : 01 44 21 71 01

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Société : PRIMONIAL REIM FRANCE, représentée par Grégory FRAPET, Président du Directoire.

**VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**



**Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 14-33 en date du 16 décembre 2014.**

**Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.**

ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088

Nom du produit / numéro LEI : **PRIMOPIERRE** (LEI : 969500ZMBLO5OB7GMP41)

### Objectif d'investissement durable

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> <input type="radio"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il réalisera un minimum <b>d'investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : 100%	<input type="checkbox"/> Il <b>promeut des caractéristiques environnementales / sociales (E/S)</b> , et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum <b>d'investissements durables ayant un objectif social</b> : ___%	<input type="checkbox"/> avec un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais <b>ne</b> réalisera pas d'investissements durables.

**La Taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables qui ont un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés avec la Taxinomie.

#### 1. Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

Le produit financier a l'objectif principal de réduire les émissions carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM. La SCPI Primopierre se fixe ainsi

l'objectif de repousser la date de *stranded* à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030.

De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne du fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en  $kgeqCO_2/m^2$ .

Par ailleurs, le fonds se fixe les objectifs suivants :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier.
- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023.
- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).
- Objectif Gouvernance : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?**

**Les indicateurs de durabilité** mesurent comment sont atteints les objectifs environnementaux ou sociaux promus par le produit financier.

Indicateur carbone
Émissions carbone en $kgeqCO_2/m^2/an$

**Autres indicateurs**

Environnement	Social	Gouvernance
<b>Consommation d'énergie en <math>kWhEF/m^2/an</math></b>	Mobilité (indicateur composite, note/10)	Part des travaux couverts par une charte chantier En %
<b>Consommation d'eau en <math>m^3/m^2/an</math></b>	Santé (indicateur composite, note/10)	Part des locataires ayant signé une annexe ESG En %
	Services (indicateur composite, note/10)	

- **Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Primopierre investissant son allocation dans des actifs immobiliers, Primonial REIM France reconnaît l'impact négatif de son activité et s'engage à rendre compte de ses principales incidences négatives.

- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

**Les principales incidences négatives (principal adverse impacts – PAI)** sont les impacts néfastes les plus significatifs des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité en lien avec des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, de droits humains, et d'enjeux de corruption et d'actes de corruption.

Dans le cadre d'une démarche « *best-in-progress* », les incidences négatives des investissements, et notamment la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, tendent à diminuer, par l'action de la société de gestion sous différentes formes : remplacement d'équipements énergivores par des équipements plus économes, réduction des consommations inutiles, etc. Les deux premiers objectifs extra-financiers fixés par la Société s'expriment comme la réduction d'une incidence négative : baisse des consommations d'énergie finale et réduction de l'empreinte carbone.

Les principaux impacts négatifs pour les investissements dans des actifs immobiliers définis dans le tableau 1 et le tableau 2 de l'annexe I du Règlement (UE) 2019/2088 (dit SFDR) sont :

PAI	Indicateur
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)
Emissions de CO <sub>2</sub>	Emissions GES totales sur les Scopes 1, 2 et 3

- **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?**

La Société investit dans des investissements durables mais sans référence expresse aux Principes susvisés, qui ne trouvent que partiellement à s'appliquer aux investissements immobiliers.

La société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

## **2. Ce produit financier tient-il compte des principales incidences négatives sur des facteurs de durabilité ?**

Oui

Le produit financier prend en compte les principaux impacts négatifs tels que définis par le tableau 1 et le tableau 2 de l'annexe 1 du SFDR. Les indicateurs sont décrits ci-dessus et le fonds collecte donc systématiquement les diagnostics de performance énergétique (DPE) des actifs afin de divulguer son exposition aux actifs inefficaces sur le plan énergétique ainsi que les émissions de GES.

Non

### 3. Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

**La stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

L'objectif de la Société est de distribuer les revenus issus essentiellement de la location d'un patrimoine immobilier mutualisé sur le plan locatif et géographique, investi directement ou indirectement dans des immeubles construits ou à construire, anciens ou neufs, sans limitation sectorielle (bureaux, commerces de pieds d'immeubles, centre commerciaux, logistique), en France et par opportunité dans la zone Euro. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers.

La société dispose du Label ISR Immobilier depuis le 22 décembre 2020. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (*best-in-progress*) en intégrant dans ses processus d'investissement et de gestion des critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). 100% des actifs de la société, lors de leur acquisition puis chaque année, font l'objet d'une notation d'après une grille de notation établie par la société de gestion portant sur 90 critères ESG. Tous ceux n'atteignant pas la note minimale de 56/100 font l'objet d'un plan d'action visant à améliorer cette note en 3 ans au maximum. Les objectifs affichés de la société sont de participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, d'améliorer la qualité de l'air dans les bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail...), et d'encadrer tous les baux par une annexe environnementale.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement qui sont utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

100% du portefeuille fait l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- Complétude de la grille ESG (90 questions)
- Évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario IPCC) avec une échelle de 1 à 5.
- Trajectoire Carbone CRREM 1,5°C : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5°C de l'accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommation réelles, EPC)

La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la société de gestion qui statue sur les opportunités d'investissement. La capacité de l'investissement à atteindre une note-seuil définie préalablement entre en considération lors du processus d'investissement. En effet, l'objectif de gestion extra-financière de la Société est d'améliorer de façon systématique la note ESG des actifs dont la note se situe en-dessous d'une note-seuil et d'amener à moyen terme la totalité des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société à cette note-seuil.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

**Les principes de bonne gouvernance** impliquent de saines structures de management, relations de travail, rémunération du personnel et conformité fiscale.

La société n'ayant pas vocation à prendre des participations dans des sociétés disposant de personnel, cette question est sans objet.

#### 4. Quelle est l'allocation d'actif et la part minimale d'investissements durables ?

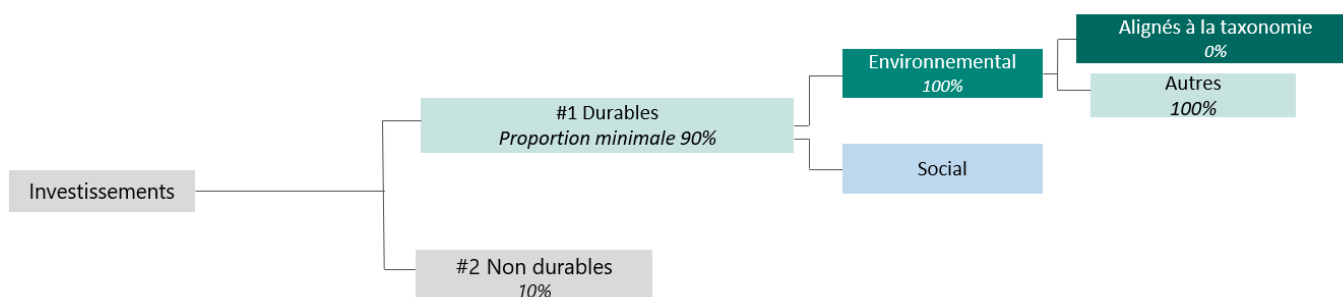
**L'allocation d'actif** décrit la quote-part d'investissement dans des classes d'actifs déterminées.

##### #1 Actifs durables

L'ensemble du portefeuille immobilier fait l'objet d'une notation ESG et est contraint par l'objectif de réduction des émissions carbone.

##### #2 Actifs non durables

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société



##### o **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?**

La société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable. S'agissant d'outils de maîtrise d'un risque, et non d'exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés auxquels la société a recours n'empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs d'investissement durable.

##### • **Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxinomie de l'UE ?**

La stratégie extra-financière du fond implique que le fonds cherche à contribuer à l'objectif d'atténuation du changement climatique. La taxinomie définit cela pour le secteur de la gestion immobilière comme étant des actifs détenant un DPE A ou faisant parti du « top 15 » de leur classe d'actif dans le pays. La collecte des DPE est en cours pour les actifs du fonds mais il est nécessaire de la fiabiliser avant de pouvoir se prononcer sur un seuil d'alignement. Par ailleurs, aucun *benchmark* sur la performance des actifs n'ayant encore été publié, Primopierre n'est pas en mesure de se positionner par rapport à un top 15. Le fonds déclare

donc un alignement à la Taxinomie de 0% - cela pourrait être amené à changer une fois que le *benchmark* sera disponible.



- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxinomie de l'UE ?**

Oui

Gaz

Energie Nucléaire

Non

- **Quelle est la part minimale des investissements dans des activités transitoires ou habilitantes ?**

La SCPI Primopierre n'effectue aucun investissement dans des activités de transition.

- **Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxinomie de l'UE ?**

100% des investissements menés par le fonds ne sont pas alignés à la taxinomie européenne. En plus des limites en termes de données évoquées ci-dessus, cela s'explique également par la constitution du portefeuille qui rassemble à la fois des actifs construits récemment mais également de nombreux actifs qui composent le parc immobilier européen existants. Le niveau DPE A est atteignable pour un actif récemment construit ; il est difficilement envisageable sur un actif plus ancien ou implique des investissements en travaux très importants dont le résultat ne sera visible qu'à long terme. La société de gestion agit activement afin d'améliorer les actifs pour qu'ils soient, entre autres, alignés sur la trajectoire 1,5°C. Sa stratégie extra-financière repose sur la conviction qu'en tant qu'investisseur et gestionnaire d'actifs, Primonial REIM France a la responsabilité d'améliorer dans le temps le stock d'actifs existants, même s'ils ne sont pas les plus performants en termes ESG, sur le marché.

- **Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?**

L'ensemble des actifs immobiliers du fonds suivent les objectifs sociaux et de gouvernance présentés ci-dessus que sont :

- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023.

- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d’approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c’est-à-dire supérieur à 2 millions d’euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).
- Objectif Gouvernance : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés.

- **Quels sont les investissements inclus dans la catégorie "#2 Non durables", quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Le solde de l’actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d’investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n’existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

## **5. Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l’objectif d’investissement durable ?**

La Société de Gestion n’a pas recours à un indice qualifiant, car celui-ci n’existe pas pour les fonds immobiliers au moment de la rédaction de ce document.

## **6. Où puis-je trouver en ligne davantage d’informations spécifiques au produit ?**

Davantage de renseignements propres à ce produit sont disponibles sur le site [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr).

*Dernière mise à jour : janvier 2023*





### Primonial REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)

# Document d'Informations Clés

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom du produit : **PRIMOPIERRE (AMF : SCPI00000999)**

Nom de l'initiateur du PRIIP : **Primonial REIM France (PREIM France)**

Site web de l'initiateur du PRIIP : [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr) – Appelez le 01 44 21 73 93 pour de plus amples informations

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Primonial REIM France (PREIM France) en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Primonial REIM France (PREIM France) est agréée en France sous le n° GP 11 000043 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : **15/02/2023**

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable avec possibilité de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.

**Objectifs** : La SCPI est gérée discrétionnairement par la société de gestion et l'objectif est de distribuer les revenus issus essentiellement de la location d'un patrimoine immobilier mutualisé sur le plan locatif et géographique, investi directement ou indirectement dans des immeubles construits ou à construire, anciens ou neufs, sans limitation sectorielle (bureaux, commerces de pieds d'immeubles, centre commerciaux, logistique), en France et par opportunité dans la zone Euro. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers. La société dispose du label ISR immobilier depuis le 22 décembre 2020. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (best in progress) en intégrant dans ses processus d'investissement et de gestion des critères extra financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance ESG. 100% des actifs de la société, lors de leur acquisition, puis chaque année, font l'objet d'une notation d'après une grille de notation établie par PRIMONIAL REIM France portant sur 90 critères ESG. Tous ceux n'atteignant pas la note minimale de 56/100 font l'objet d'un plan d'action visant à améliorer cette note en 3 ans au maximum. Les objectifs affichés de la société sont de participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, d'améliorer la qualité de l'air dans les bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail...) et d'encadrer tous les baux par une annexe environnementale.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. La cession des parts peut s'effectuer soit directement par l'associé, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société de gestion. Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts. La SCPI est gérée discrétionnairement par la société de gestion et l'objectif est de distribuer les revenus issus essentiellement de la location d'un patrimoine immobilier mutualisé sur le plan locatif et géographique, investi directement ou indirectement dans des immeubles construits ou à construire, anciens ou neufs, sans limitation sectorielle (bureaux, commerces de pieds d'immeubles, centre commerciaux, logistique), en France et par opportunité dans la zone Euro. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers. La société dispose du label ISR immobilier depuis le 22 décembre 2020. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (best in progress) en intégrant dans ses processus d'investissement et de gestion des critères extra financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance ESG. 100% des actifs de la société, lors de leur acquisition, puis chaque année, font l'objet d'une notation d'après une grille de notation établie par PRIMONIAL REIM France portant sur 90 critères ESG. Tous ceux n'atteignant pas la note minimale de 56/100 font l'objet d'un plan d'action visant à améliorer cette note en 3 ans au maximum. Les objectifs affichés de la société sont de participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, d'améliorer la qualité de l'air dans les bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail...) et d'encadrer tous les baux par une annexe environnementale.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Pour plus de détails veuillez-vous référer aux dispositions de la note d'information de la SCPI.

**Dépositaire** : Le dépositaire de la SCPI est BNP Paribas S.A.

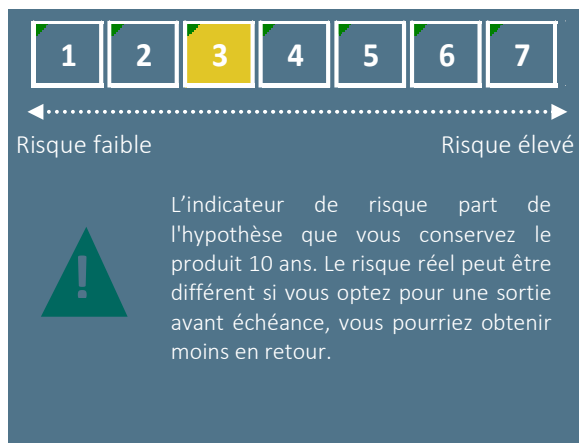
**Informations complémentaires** : Pour obtenir de plus amples informations en français sur la SCPI (copie de la note d'information et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) connectez-vous sur le site internet : [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)

**Investisseurs de détail visés** : Tous investisseurs (hors «US Person») souscrivant des parts sociales du produit, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte totale du capital investi.

# Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

## Indicateur de risque

## Objet et principales limites de l'indicateur



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

## Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur :

Le produit présente un risque matériel de liquidité, son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. Risque lié à l'effet de levier du produit : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risques de perte. Le risque de contrepartie se caractérise par le risque que des locataires soient dans l'incapacité de payer leurs loyers et diminuer le rendement la SCPI.

## Scénarios de performance

Investissement de 10 000 euros				
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 319,96 €	7 250,07 €	6 748,65 €
	Rendement annuel moyen	-16,80%	-6,23%	-3,86%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 954,58 €	10 057,44 €	11 478,90 €
	Rendement annuel moyen	-10,45%	0,11%	1,39%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 225,91 €	11 340,36 €	14 766,52 €
	Rendement annuel moyen	-7,74%	2,55%	3,97%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 351,23 €	13 156,95 €	17 023,99 €
	Rendement annuel moyen	3,51%	5,64%	5,46%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans en supposant que vous investissiez 10 000 €. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Il n'est pas facile de sortir ce produit.

## Que se passe-t-il si Primonial REIM France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement de 10 000 euros Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Moitié de la période recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 374 €	2 243,07 €	3 424,68 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	13,74%	4,13%	2,99%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 6,96% % avant déduction des coûts et de 3,97% % après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1 188,00 €	11,88% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans votre investissement.
	Coûts de sortie	N/A	Nous ne facturons pas de coûts de sortie.
Coûts récurrents	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	122,00 €	1,22% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter la Note d'Information.
	Coûts de transaction	64,00 €	0,64% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	N/A	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée : 10 ans

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait renseignée dans la note d'information et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par Primonial REIM France. A défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande ; Primonial REIM France perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait que la durée réelle de sa détention aura été courte.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com) ou bien : Primonial REIM France, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris. Site Internet : [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

### Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, de la note d'information en cours de validité et visée par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier Bulletin Trimestriel d'Information, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit. La documentation juridique du fonds est disponible en ligne à l'adresse <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-primopierre>. La SCPI est classée « Article 9 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durables sont disponibles à l'adresse <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>. Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.



## PRIMOPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable avec possibilité de cession sur le  
marché secondaire en cas de blocage des retraits  
Siège Social : 36 rue de Naples, 75008 Paris  
507 646 446 R.C.S. PARIS

---

# STATUTS

---

Mis à jour : 7 juillet 2023

# SOMMAIRE

<b>TITRE I. FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE</b>	<b>4</b>
ARTICLE I. FORME	4
ARTICLE II. OBJET	4
ARTICLE III. DÉNOMINATION	4
ARTICLE IV. SIÈGE SOCIAL	4
ARTICLE V. DURÉE	4
<b>TITRE II. CAPITAL SOCIAL – PARTS</b>	<b>5</b>
ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL	5
ARTICLE VII. VARIABILITÉ DU CAPITAL	5
ARTICLE VIII. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL	5
ARTICLE IX. RETRAIT DES ASSOCIÉS	6
ARTICLE X. FONDS DE REMBOURSEMENT	6
ARTICLE XI. CESSIION DES PARTS SOCIALES	7
ARTICLE XII. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES	7
ARTICLE XIII. LIBÉRATION DES PARTS	8
ARTICLE XIV. FORME DES PARTS SOCIALES	9
ARTICLE XV. NANTISSEMENT DES PARTS	9
ARTICLE XVI. INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES	9
ARTICLE XVII. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES	9
ARTICLE XVIII. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	9
<b>TITRE III. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>10</b>
ARTICLE XIX. RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ	10
ARTICLE XX. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
ARTICLE XXI. ADMINISTRATION	10
ARTICLE XXII. RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
ARTICLE XXIII. CONSEIL DE SURVEILLANCE	14
ARTICLE XXIV. COMMISSAIRE AUX COMPTES	16
ARTICLE XXV. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION	16
ARTICLE XXVI. DEPOSITAIRE	16
<b>TITRE IV. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</b>	<b>17</b>
ARTICLE XXVII. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	17
ARTICLE XXVIII. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	19
ARTICLE XXIX. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	19
ARTICLE XXX. INFORMATION DES ASSOCIÉS	20
ARTICLE XXXI. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE	20
<b>TITRE V. INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS</b>	<b>21</b>
ARTICLE XXXII. EXERCICE SOCIAL	21
ARTICLE XXXIII. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX	21

ARTICLE XXXIV. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS	21
<b>TITRE VI. DISSOLUTION, LIQUIDATION</b>	<b>22</b>
ARTICLE XXXV.	22
ARTICLE XXXVI.	22
<b>TITRE VII. CONTESTATIONS</b>	<b>22</b>
ARTICLE XXXVII.	22

## TITRE I. FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

### ARTICLE I. FORME

---

La Société, objet des présentes, est une Société Civile à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.213-1 et suivants du Code de commerce, les articles L.214-86 et suivants, L 231.8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

### ARTICLE II. OBJET

---

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion elle peut, notamment, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dans les limites prévues par l'article R 214-157 précité.

### ARTICLE III. DÉNOMINATION

---

La dénomination de la Société est « Primopierre ».

### ARTICLE IV. SIÈGE SOCIAL

---

Le siège social est fixé au 36 rue de Naples, 75008 Paris.

Il pourra être transféré à tout autre endroit dans la ville de PARIS ou des départements limitrophes, par simple décision de la société de gestion, et en tout autre lieu sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### ARTICLE V. DURÉE

---

La durée de la Société est fixée 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.



## TITRE II. CAPITAL SOCIAL – PARTS

### ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL

---

#### 1. Capital social d'origine

La Société a été constituée au capital initial entièrement libéré de sept cent soixante mille euros (760 000 €). Ce capital est divisé en 4 750 parts de cent soixante euros (160 €).

#### 2. Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire du 8 juillet 2015 de porter le capital social statutaire de 1 000 000 000 (un milliard) d'euros à 2 000 000 000 (deux milliards) d'euros.

Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 juillet 2017 de porter le capital social statutaire de deux milliards (2 000 000 000) d'euros à deux milliards cinq cents millions (2 500 000 000) d'euros, divisé en 15 625 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

Il a été décidé en Assemblée Générale Mixte en date du 7 juillet 2020 de porter le capital social statutaire de deux milliards cinq cent millions (2 500 000 000) d'euros à trois milliards (3 000 000 000) d'euros, divisé en 18 750 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 5 juillet 2021 de porter le capital social statutaire de trois milliards (3 000 000 000) d'euros à cinq milliards (5 000 000 000) d'euros, divisé en 31 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

#### 3. Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

### ARTICLE VII. VARIABILITÉ DU CAPITAL

---

Le capital social effectif peut augmenter par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire. Il peut également diminuer par suite de retraits dans les conditions prévues par l'article IX. Le capital social effectif ne peut cependant pas se réduire, sous l'effet de la variabilité, au-dessous du plus élevé des deux montants suivants :

- 90 % du capital social effectif constaté par la société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent ;
- 10 % du capital social statutaire. Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fond de remboursement.

### ARTICLE VIII. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

---

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire. Il ne peut, toutefois, être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, les demandes de retrait enregistrées.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- couvrir les frais engagés par la Société pour la recherche et l'acquisition des immeubles,
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts,
- assurer l'égalité entre les associés. Ainsi, pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

La société de gestion fixe le montant de la prime d'émission.

Toute personne étrangère à la Société est tenue de souscrire un minimum de 10 parts, et ce, sous réserve qu'elle ait été préalablement agréée par la société de gestion, ledit agrément n'ayant pas à être motivé.

L'agrément est acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans les quinze jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. Il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de 760 000 euros.

## **ARTICLE IX. RETRAIT DES ASSOCIÉS**

---

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus.

Les demandes de retrait sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Chaque demande est prise en considération selon son ordre d'arrivée et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :

1. si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes. Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation ;

2. dans le cas où, au bout de six mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un et dans la limite de celui-ci, et dans les conditions qui seraient fixées par l'Assemblée Générale.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Les demandes de retrait pourront être suspendues, s'il y a lieu, en application des dispositions légales et réglementaires.

## **ARTICLE X. FONDS DE REMBOURSEMENT**

---

Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts et de satisfaire en conséquence les demandes de retraits sans contrepartie, l'Assemblée Générale peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts.

Ce fonds est alimenté par des bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

## **ARTICLE XI. CESSIION DES PARTS SOCIALES**

---

En cas de suspension des demandes de retrait, il est fait application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

### **Clause d'agrément**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la pleine propriété ou la nue-propriété des parts de la société ne peut être cédée à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

## **ARTICLE XII. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

---

### **1. L'inscription au registre des associés**

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

a) *Cessions des parts et la cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente*

### **Cession des parts**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil.

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, cette inscription sera opérée par la société de gestion. La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la Société, après la signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

### **Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-93 II du Code monétaire et financier et lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VII, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

b) *Transmission par décès ou donation*

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits, ou donataires, doivent justifier de leur qualité, par la production d'un certificat de propriété notamment ou tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la société de gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

## **2. Jouissance des parts**

Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée en jouissance des parts acquises figurent dans la note d'information. Tout changement sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des associés.

## **ARTICLE XIII. LIBÉRATION DES PARTS**

---

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans le délai de cinq ans à compter de la souscription aux époques et dans les conditions fixées par la société de gestion.

Les sommes à libérer seront appelées par la société de gestion par un avis publié dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social et par lettre adressée à chacun des associés. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.

À défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux légal à compter de la date fixée pour leur versement. En outre, la Société se réserve le droit d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant. à cet effet, la Société lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Quinze jours au moins après cette mise en demeure, la société de gestion peut mettre en vente les parts de l'associé défaillant. Le produit net de la cession revient à la Société à due

concurrence et s'impute sur ce qui est dû en principal et intérêt par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la Société pour parvenir à la cession : l'associé défaillant reste débiteur ou profite de la différence.

#### **ARTICLE XIV. FORME DES PARTS SOCIALES**

---

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.

#### **ARTICLE XV. NANTISSEMENT DES PARTS**

---

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique, donnant lieu à publicité, dont la date détermine le rang des créanciers inscrits. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

#### **ARTICLE XVI. INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES**

---

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

#### **ARTICLE XVII. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES**

---

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

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

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Le nu-propriétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux Assemblées Générales les concernant.

#### **ARTICLE XVIII. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

---

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société.

## **TITRE III. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

### **ARTICLE XIX. RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ**

La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### **ARTICLE XX. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société est administrée par une société de gestion, constituée dans les conditions prévues par la loi, désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PRIMONIAL REIM), Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, ayant son siège social situé au 15/19 avenue de Suffren 75007 Paris, immatriculée comme suit au Registre du Commerce et des Sociétés : 531.231.124 RCS PARIS, est désignée comme société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

La Société est représentée par ses représentants légaux.

Les fonctions de la société de gestion cesseront en cas de démission, ou de révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire, de même qu'en cas de dissolution, déconfiture, règlement judiciaire ou liquidation des biens ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale, dans les conditions prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires, après agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

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

### **ARTICLE XXI. ADMINISTRATION**

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

La société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,

- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues ci-dessus,
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés,
- convoquer les Assemblées Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

### **Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion**

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

### **Délégation de pouvoirs et de signature**

La société de gestion peut déléguer à telle personne que bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci puissent, à un moment quelconque exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas les préposés.

La société de gestion aura seule la signature sociale. Elle peut toutefois la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

## **ARTICLE XXII. RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

---

### **Répartition des charges entre la Société et la société de gestion**

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des

immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

## Rémunération de la société de gestion

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

### 1. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 10,617 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9,867 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts).

### 2. Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité,
  - 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.



La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes. La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc.), dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, rémunération le cas échéant du conseil de surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils de surveillance, frais afférents aux documents relatifs à l'information des associés (bulletins trimestriels d'information et rapports annuels), frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc.

### **3. Commission de cession et de mutation**

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

### **4. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers**

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) du prix de cession net vendeur
  - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
  - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

#### **5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.**

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

### **ARTICLE XXIII. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

---

#### **Mission**

Le Conseil de Surveillance assiste la société de gestion et contrôle ses actes.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

#### **Nomination**

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois exercices.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social, conformément aux stipulations de l'article 422.200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents à l'Assemblée Générale ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'Assemblée Générale élit un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Lorsque la société de gestion néglige de convoquer l'assemblée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale, à l'effet de procéder aux nominations ci-dessus.

Les fonctions d'un membre de Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonctions. Lorsque cette limitation est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'un Président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président.

Dans l'un ou l'autre des cas prévus au paragraphe ci-dessus, le membre du Conseil de Surveillance le plus âgé, ou le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint la limite d'âge, exerceront leurs fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes annuels.

Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président et Secrétaire à la majorité absolue des membres composant le Conseil. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président ou la société de gestion.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil, ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

### **Rémunération**

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le montant de cette rémunération est porté en charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.

### **Responsabilité**

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent à raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers celle-ci et les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

## **ARTICLE XXIV. COMMISSAIRE AUX COMPTES**

---

Conformément à la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes, remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulés par la loi, sont nommés pour six ans par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Leur mandat expire à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion ou de direction qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, ou d'empêchement de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

## **ARTICLE XXV. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

---

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtés par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

## **ARTICLE XXVI. DEPOSITAIRE**

---

### **1. Nomination du Dépositaire**

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

A cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

## **2. Missions du Dépositaire**

- a) Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :
  - 1. A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
  - 2. Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.
- b) Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation.
- c) Le dépositaire :
  - 1. S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
  - 2. S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
  - 3. Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
  - 4. S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
  - 5. S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

## **3. Rémunération et Responsabilité**

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

# **TITRE IV. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

## **ARTICLE XXVII. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts ou pour toutes autres décisions que ceux-ci leur attribuent ou encore prévues par la réglementation en vigueur et d'Ordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée générale, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138 du Code monétaire et financier.

### **Convocation**

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion conformément à la loi et aux présents statuts.

À défaut elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt jour avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

### **Organisation**

L'Assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs, il désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

À chaque Assemblée, il est dressé une feuille de présence.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la société de gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'Assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

## **ARTICLE XXVIII. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

---

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article XX.

Elle nomme un ou plusieurs experts externes en évaluation après acceptation de leur candidature présentée par la société de gestion, par l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle statue sur la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la société de gestion dans les conditions de la loi et des règlements.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. Elle prend les décisions visées à l'article XXI, alinéas 1 et 2 des présents statuts figurant sous le titre « limitation apportées aux pouvoirs de la société de gestion ».

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

## **ARTICLE XXIX. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

---

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social et déléguer à la

société de gestion le pouvoir d'en fixer les modalités, de les constater, d'accomplir les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins la moitié du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

### **ARTICLE XXX. INFORMATION DES ASSOCIÉS**

---

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

La convocation de l'Assemblée est accompagnée des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, des comptes.

À compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

### **ARTICLE XXXI. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

---

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre par écrit leur vote. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats de vote. Le procès-verbal est transcrit sur le registre prévu à l'article XXV.



Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

## **TITRE V. INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

### **ARTICLE XXXII. EXERCICE SOCIAL**

---

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre. Par exception, le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2009.

### **ARTICLE XXXIII. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

---

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription, des frais de recherche des actifs immobiliers, des frais d'acquisition de ces derniers.

La société de gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, telles que définies par la loi.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

### **ARTICLE XXXIV. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

---

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, et autres charges de la Société, y compris, toutes provisions et éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

## TITRE VI. DISSOLUTION, LIQUIDATION

### ARTICLE XXXV.

Un an avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si la société de gestion n'a pas provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, la liquidation est faite par la société de gestion. Il peut lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer, dans les six mois de la clôture de l'exercice, l'Assemblée des associés, afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis, et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités. S'ils sont plusieurs, ils ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'eux.

### ARTICLE XXXVI.

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considéré comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## TITRE VII. CONTESTATIONS

### ARTICLE XXXVII.

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du lieu du Siège Social et jugées conformément à la loi.

En cas de contestations, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal du lieu du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.



### Primonial REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.  
Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)