



**PRIMONIAL**  
REIM

## **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 : Juillet 2019

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

E. Registre des ordres de vente et d'achat .....	15
F. Périodicité des prix d'exécution .....	15
G. Mode de transmission des ordres.....	16
H. Couverture des ordres .....	16
<b>CHAPITRE III. FRAIS .....</b>	<b>16</b>
1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	16
A. Commission de souscription .....	16
B. Commission de gestion .....	16
C. Commission de cession .....	17
2. AUTRES RÉMUNÉRATIONS ACCORDÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	17
3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER CALCULEE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUES.....	18
<b>CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ .....</b>	<b>18</b>
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES.....	18
2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES .....	19
3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN.....	19
4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES .....	19
5. RÉGIME FISCAL.....	19
A. Revenus et déficits fonciers .....	20
- <b>Associés personnes physiques.....</b>	<b>20</b>
- <b>Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les Sociétés.....</b>	<b>21</b>
B. Plus-values de cession des parts de la Société.....	21
- <b>Associés personnes physiques, résidents de France .....</b>	<b>21</b>
- <b>Associés personnes physiques, non-résidents de France.....</b>	<b>21</b>
- <b>Associés personnes morales, résidents de France.....</b>	<b>21</b>
- <b>Associés personnes morales, non-résidents de France.....</b>	<b>22</b>
- <b>Résidents de France .....</b>	<b>22</b>
- <b>Non-résidents de France .....</b>	<b>22</b>
C. Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI .....	22
D. Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière .....	22
6. MODALITÉS D'INFORMATION .....	23
A. Le rapport annuel .....	23
B. Les bulletins semestriels d'information .....	23
7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ.....	23
<b>CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS .....</b>	<b>23</b>
1. LA SOCIÉTÉ .....	23
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI .....	24
A. Attributions .....	24
B. Nombre de membres - Durée de leur mandat .....	24
C. Composition du Conseil .....	24
D. Renouvellement, candidatures, désignation.....	25
3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE .....	25

4. DEPOSITAIRE .....	26
5. COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	27
6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION .....	27
7. INFORMATION .....	27

## INTRODUCTION

La SCPI PRIMOPIERRE (la « Société ») est une société civile de placement immobilier 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 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 SOCIÉTÉ DE GESTION

---

La Société PRIMOPIERRE 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 Real Estate Investment Management (Primonial REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers 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 SCPI PRIMOPIERRE 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 Véronique CHANTELOUP, 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 la Société Primonial REIM 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 Primonial REIM.

### 3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

---

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

Dans le cadre de l'acquisition des actifs immobiliers, la société de gestion est attentive à la performance énergétique et aux caractéristiques environnementales des immeubles, attestée par les normes et les certifications en vigueur. Elle ne se fixe néanmoins aucune contrainte d'investissement en la matière.

PRIMOPIERRE 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 Primonial REIM ou par une société liée à Primonial REIM, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par Primonial REIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même Primonial REIM 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.

PRIMOPIERRE 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 :

- PRIMOPIERRE pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
- PRIMOPIERRE 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 ;
- PRIMOPIERRE 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 SCPI pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou des sociétés qui lui sont liées.

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

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 PRIMOPIERRE. L'effet de levier maximal auquel la SCPI 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 règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de PRIMOPIERRE sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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

---

Conformément aux statuts de la SCPI, 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

---

PRIMOPIERRE 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 XXVIII des statuts de la Société PRIMOPIERRE, 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 SCPI. 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. 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 SCPI PRIMOPIERRE 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 SCPI.

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.

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 SCPI PRIMOPIERRE 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 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.

### 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 2018, le capital social effectif s'élève à 1 862 575 840 €.

### **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'Autorité des Marchés Financiers 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 Primonial REIM ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

## 6. JOUISSANCE DES PARTS

---

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1er jour du quatrième mois suivant celui de la souscription. A titre d'exemple des parts souscrites en septembre entrent en jouissance le 1er 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'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution établies au 31 décembre 2017 approuvées par les associés lors de l'assemblée générale du 28 juin 2018 étaient les suivantes :

Valeur de réalisation :	1 861 859 020,18 €, soit	178,06 € par part
Valeur de reconstitution :	2 250 786 250,58 €, soit	215,26 € par part

Celles établies au 31 décembre 2018 soumises à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale du 26 juin 2019 sont les suivantes :

Valeur de réalisation :	2 181 078 304,14 €, soit	187,36 € par part,
Valeur de reconstitution :	2 622 977 470,74 €, soit	225,32 € par part.

L'écart entre le prix de souscription applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2018 est de 7,69%.

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

---

### Offre au public

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 2 500 000 000 euros.

### Prix de souscription d'une part

Prix de souscription de 208 €, décomposé en 160 € de nominal et 48 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion : 10,767 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20%) du prix de souscription prime d'émission incluse, ce qui représente un montant de 22,39 € TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20%), 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 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, e du Code Général des Impôts), soit 20,52 € TTI ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (1,56 € HT) (à majorer de la TVA au taux en vigueur de 20%), soit 0,90 % TTC (1,87 € TTC)

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

Date d'effet du prix de souscription : 1<sup>er</sup> avril 2017.

La SCPI 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 SCPI.

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 SCPI 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 ÉQUITABLE

---

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 hors taxes.
- Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du premier prix de souscription de 208 euros, une somme de 185,92 euros par part qui se décompose de la façon suivante :
  - Prix de souscription : 208,00 euros
  - Commission de souscription HT : 22,08 euros
  - Valeur de retrait : 185,92 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'Autorité

des Marchés Financiers 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'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

## 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

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 II §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 Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

### **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 SCPI PRIMOPIERRE.

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.com](http://www.primonialreim.com).

Pour les parts de la SCPI PRIMOPIERRE, 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 SCPI 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 SCPI à la société de gestion est fixée à 10,767 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20%) 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 SCPI 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 SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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 ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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 ;
- 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 SCPI, 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), 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 des organismes de place, etc.

### **C. Commission de cession**

- 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) 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) 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 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 un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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.

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

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 sociétés civiles de placement immobilier 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 1er 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 nouveau). 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 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 75 000 € 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 €, va de 2% pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 € (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 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 € 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 vingt-deuxième année de détention,
- 9% pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

- **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 règlement général de l'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 Société Civile de Placement Immobilier,
- l'existence de la Note d'Information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (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, à capital variable, faisant offre au public (Société Civile de Placement Immobilier).



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 Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, 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.

**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 2018** : 1 862 575 840,00 €

**Capital statuaire maximum et minimum** : le capital social maximum statuaire 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 statuaire ;
- 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 statuaire maximum est fixé à 2 500 000 000 euros en date du 11 juillet 2017.

## 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 7 membres suivants :

- SPIRICA, représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON, directeur général ;
- SURAVENIR, représentée par Monsieur Bernard LE BRAS, président du directoire ;
- EDGEFIELD ADVISORS PTE, représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE, directeur ;
- HUMANIS GESTION D'ACTIFS, représentée par Monsieur Patrick BOUCHINDOMME ;



- BPCE VIE, représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN ;
- SOGECAP, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER ;
- SCI PRIMONIAL CAPIMMO, représentée par Monsieur Grégory FRAPET.

#### **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'Autorité des Marchés Financiers.

**Dénomination** : Primonial REIM

**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 HOLDING à 99,99 % et NEW PRIMONIAL HOLDING 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 : Valéry BORDES, Guy CHARLOT, Laurent MOGNO

#### **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 Règlement général de l'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 € ayant son siège social 24 rue Erlanger, Paris (75016), représentée par Monsieur Nicolas LOISEAU, Directeur général. Le capital social de cette société est détenu à hauteur 98,75 % par 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**

---

**CACEIS Bank France**, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 350 000 000 EUR, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS, a été désigné par la société de gestion. L'assemblée générale de la SCPI a ratifié cette désignation le 16 juin 2015.

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,
- l'affectation des produits de la SCPI,
- sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l'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 Règlement Général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, 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 16 juin 2015 a nommé, pour une durée de six exercices, à la fonction de Commissaire aux Comptes titulaire : la société KPMG, dont le siège est sis 2 Avenue Gambetta, Tour Eqho, 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX, représentée par Monsieur Nicolas DUVAL-ARNOULD.

L'Assemblée Générale du 16 juin 2015 a nommé, 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 DEFENSE 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 au compte 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 par l'Assemblée Générale du 27 juin 2017, assume cette fonction jusqu'au 31 décembre 2021. 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 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, représentée par Grégory Frapet, Président du Directoire.

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

**Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, 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.**



### **Primonial Real Estate Investment Management**

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 le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

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