



## **SCPI Primopierre**

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

---

# NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC

---

### SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren  
75007 Paris  
RCS Paris 507 646 446

Edition : août 2011  
Mise à jour : janvier 2012

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

1. Préambule	3
2. Facteurs de risques	3
3. Renseignements sur les fondateurs	3
4. Politique d'investissement	3
5. Date de souscription par les fondateurs	3
6. Capital	4
7. Responsabilité des associés	4

## I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. Composition du dossier de souscription	4
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	4
3. Parts sociales	4
4. Nombre minimum de parts à souscrire	4
5. Lieu de souscription et de versement	4
6. Jouissance des parts	5
7. Conditions de souscriptions - Modalités de calcul du prix de souscription	5
8. Détail des conditions de la première souscription offerte au public	5
9. Agrément	5
10. Garantie bancaire	5

## II. MODALITÉS DE SORTIE

1. Retraits	5
2. Dispositions générales aux cessions	6
3. Marché secondaire	6

## III. FRAIS

1. Rémunération de la société de gestion	7
2. Autres rémunérations accordées à la société de gestion par l'assemblée générale	8

## IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. Régime des assemblées	8
2. Répartition des bénéfices	8
3. Provision pour gros travaux	8
4. Conventions particulières	8
5. Régime fiscal	9
6. Modalités d'information	10
7. Démarchage et publicité	10

## V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. La société	10
2. Administration de la société : société de gestion nommée	10
3. Conseil de surveillance de la SCPI	11
4. Commissaire aux comptes	11
5. Expert immobilier	11
6. Information	11

## 1. PRÉAMBULE

Conformément à la loi, les associés doivent 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. FACTEURS DE RISQUES

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

- d'éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
- 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 non garanti dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée

du placement ainsi que du niveau de la demande.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI « PRIMOPIERRE » est une SCPI recourant à l'endettement (à hauteur de 30 % maximum).

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.

## 3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société PRIMOPIERRE a été créée 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 750 000 euros, dont le siège est 15/19 avenue de Suffren 75007 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 1<sup>er</sup> 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 ASSOCIÉS 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.

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.

## 4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de la SCPI PRIMOPIERRE, de type « classique diversifiée » vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié.

La SCPI PRIMOPIERRE investit ses capitaux pour procéder à l'acquisition d'un patrimoine locatif d'immobilier d'entreprise diversifié sur le plan économique et géographique.

L'objectif de gestion de la SCPI est de délivrer un rendement potentiel, assis sur une politique d'investissement sélective.

La SCPI PRIMOPIERRE prévoit d'investir dans des locaux :

- d'immobilier d'entreprise offrant une performance potentielle supérieure à la performance moyenne du marché correspondant ;
  - par la mise en oeuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification géographique ou sectorielle;
- 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.
- de toutes catégories ;
  - bureaux, commerces de pieds d'immeubles, centres commerciaux, logistique ;
- situés majoritairement en France, ou par opportunité dans des pays de la zone euro ;
  - si le différentiel de rendement ou le potentiel d'appréciation de l'actif le justifie ;

- si les régimes fiscaux sont compatibles avec la fiscalité des porteurs de parts ;
- d'un montant unitaire de l'ordre de 3 à 10 millions d'euros ;
  - afin de respecter une granularité suffisante des investissements ;
  - et une bonne mutualisation des risques ;
  - tout en maîtrisant les frais de gestion.
  - Le cas échéant, des investissements de taille plus réduite ou plus significative pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de rendement potentiel immédiat ou de valorisation à terme.
- ne représentant pas plus de 10 % de l'actif total
  - à horizon de 3 ans

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier la Société des effets de levier du crédit ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale constitutive du 31 juillet 2008 en a fixé le montant maximum à 30 % de la valeur comptable des actifs de la SCPI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

## 5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

PRIMOPIERRE a été constituée le 21 juillet 2008.

Conformément à l'article L 214-51 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

## 6. CAPITAL

- 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.
- Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 500 000 000 euros, divisé en 3 125 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.
- 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 trimestriel 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 :

- 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.

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. 214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

La société ne pourra créer de part nouvelle que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social.

## 7. 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 214-55 du Code Monétaire et Financier, par dérogation à l'article 1 857 du code civil, et à celles de l'article 18 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.

## 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 trois exemplaires, dont l'un, comportant au verso les conditions de souscription en vigueur, est à conserver par le souscripteur ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel.

### 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).

#### 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 couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers et la commission de souscription et, ultérieurement à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

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. A la date du visa délivré à la présente note d'information, elle s'élève à trente et un euros (31€) par part.

#### 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.

A 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 1<sup>er</sup> jour du troisième mois suivant celui de la souscription. A titre d'exemple des parts souscrites en septembre 2011 entreraient en jouissance le 1<sup>er</sup> décembre 2011. 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. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 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 :

- comptable,
- 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 immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes,

- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution 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.

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

- Prix de souscription des parts :
  - Valeur nominale : 160 euros
  - Prime d'émission : 31 euros
  - Prix de souscription : 191 euros
- Commission de souscription :

- Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 9 % HT (10,764 % TTC à août 2008) maximum du prix de souscription prime d'émission incluse soit 17,19 euros HT, ou 20,56 euros TTC au taux de TVA actuellement en vigueur août 2008 est prélevée sur le produit de chaque souscription (prime d'émission incluse).

- Date d'ouverture au public : 22 septembre 2008.

## 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 quinze jours qui suivent la réception du bulletin de souscription.

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.

## 10. GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L 214-54 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 214-51 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).

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

## CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la société dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la société de gestion, correspondant au remboursement de ses parts, auquel se substituerait, dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession de ses parts sur le marché secondaire.
- la cession, réalisée sans intervention de la société de gestion.

La Société ne garantit ni le retrait, ni la cession 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 191 euros, une somme de 173,81 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

Prix de souscription : 191,00 euros

Commission de souscription HT : 17,19 euros

Valeur de retrait : 173,81 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 1<sup>er</sup> décembre.

- Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation, de 10 jours ouvrés.

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

- Celui-ci est 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.

#### 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

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 214-59 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 CESSIIONS

### A. 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 au 3. ci-après.

### B. 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.

### C. 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 D. ci-après.

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.

### D. 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, les parts ne peuvent être cédées 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 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.

## 3. MARCHÉ SECONDAIRE

En cas de « blocage des retraits », comme évoqué au 1. E. ci-dessus, 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.

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

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 validité de l'ordre ne peut pas être limitée dans le temps.

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 et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) et au 01 44 21 70 86.

### 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.



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

Les parts cédées 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 1er jour du mois de la transaction.

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

#### **E. 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.

#### **F. 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.

#### **G. 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.

#### **H. 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.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

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.

#### **I. 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 ou l'intermédiaire 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 est fixée à un maximum de 9 % HT, soit actuellement (août 2011) 10,764% TTC du prix de souscription prime d'émission incluse.

Elle rémunère la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements liées à chaque souscription.

#### **B. Commission de gestion**

La commission de gestion est fixée à :

- 10 % HT (11,96 % TTC – août 2011) du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés de la société,
- et à 5 % HT (5,98 % TTC - août 2011) des produits financiers nets, le total ne pouvant excéder 10% HT des recettes ainsi définies (produits locatifs et produits accessoires hors taxes encaissés et produits financiers nets).

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.

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, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'oeuvre 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 et de mutation de parts**

- 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 (août 2011) 4,784 % 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 50 euros hors taxes, soit actuellement (août 2011), 59,80 euros TTC, par dossier.
- En cas de mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage...), des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT, soit actuellement (août 2011), 59,80 euros TTC, par dossier.

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

Commission d'arbitrage des immeubles

Une commission sur les arbitrages sur les opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers pourra être soumise au vote de l'assemblée générale ordinaire. Le taux et les modalités de paiement lui en seront proposés annuellement.

## CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A 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.

### 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, notamment la provision pour grosses réparations, 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

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.

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. PROVISION POUR GROS TRAVAUX

La provision pour gros travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Un plan quinquennal de gros travaux est établi en vue de fixer la dotation annuelle à cette provision, qui représentera environ 5 % des loyers potentiels.

### 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.



**Les informations qui suivent (paragraphe 5. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2012, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 8 du code général des impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.

### A. Revenus

#### - Associés personnes physiques

Les revenus générés par la société et imposables à l'impôt sur le revenu 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 loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société.

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 : de réparation et entretien, frais de gérance, taxes foncières 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...).

Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

L'associé peut cependant opter pour l'application du prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24 % auquel s'ajoutent les contributions sociales au taux de 13,5 %, soit un taux global de 37,50 % (au taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012).

L'option pour ce prélèvement forfaitaire libératoire est réservée aux associés résidents fiscaux français.

A défaut, pour ces derniers une retenue à la source de 13,5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012) est prélevée par la société de gestion pour le compte du Trésor Public au titre des contributions sociales.

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.

#### - 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 bénéfices 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 13,5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012).

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

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes d'un Etat membre de l'espace économique européen (hors Lichtenstein) de 33 1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012).

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 1<sup>er</sup> février 2012 d'un abattement :

- de 2 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 17<sup>ème</sup> année de détention incluse ;
- de 4 % par an au-delà de la 17<sup>ème</sup> année jusqu'à la 24<sup>ème</sup> année de détention incluse ;
- de 8 % par an au-delà de la 24<sup>ème</sup> année jusqu'à la 30<sup>ème</sup> année de détention incluse.

#### - Associés personnes morales résidents de France

Les plus-values immobilières réalisées par les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices 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 à cet impôt au taux proportionnel de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 13,5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012).

#### - 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 2012).

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

#### - Pour les 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.

Lorsque 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.

#### - Pour les 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 - aux 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, tout en respectant 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 total 32,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2012 - 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).

Il serait demandé aux associés non résidents, peu nombreux, assujettis au prélèvement forfaitaire de 33 1/3 %, de rembourser à la SCPI la somme égale à la différence entre l'impôt calculé à ce taux et celui de 32,5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012), par prélèvement sur les distributions.

## 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.

### B. Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre 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.

## 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

### 1. LA SOCIÉTÉ

**A. Dénomination sociale :** PRIMOPIERRE

**B. Nationalité :** Française

**C. Siège social :** 15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS

**D. Bureaux :** 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS

**E. Adresse courrier :** 19 avenue de Suffren - CS 9074 - 75345 PARIS cedex 07

**F. 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, les articles L.214-50 et suivants, L 231.8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennes lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93.6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994), par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

**G. Lieu de dépôt des statuts :** les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la société de gestion

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

**I. 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.

**J. Objet social :** la Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

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

- procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

**K. Exercice social :** l'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre. Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social a une durée supérieure à 12 mois et se termine le 31 décembre 2009.

**L. Capital actuel :** le capital social, à la date du visa de l'AMF, s'élève à 157 180 640 euros, divisé en 982 379 parts de 160 euros de nominal.

**M. 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 500 000 000 euros.

### 2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La Société est administrée par une société de gestion de SCPI désignée dans les statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

**A. Dénomination :** Primonial REIM

**B. Siège social :** 15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS

**C. Bureaux :** 15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS

**D. Adresse courrier :** 19 avenue de Suffren - CS 9074 - 75345 PARIS cedex 07

**E. Nationalité :** Française

**F. Forme juridique :** Société Anonyme

**G. Inscription au registre du commerce et des sociétés :**

531 231 124 R.C.S. Paris

**H. N° d'agrément AMF :** GP 11-000043 en date du 16 décembre 2011.

**I. 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 SCPI, pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF,
- l'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés agréées,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés,
- 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.

**J. Capital :** 750 000 euros (sept cent cinquante mille euros) détenu par :

- GROUPE PRIMONIAL : 66,613 %
- UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE : 33,333 %
- Diverses personnes physiques : 0,054%

**K. Conseil d'administration :**

- Président : M. André Camo.
- Autres administrateurs :
  - Grégory FRAPET,
  - Patrick PETITJEAN.

### 3. 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 six ans.

#### C. Composition du Conseil à la date du visa de l'AMF

Le conseil de surveillance, nommé par l'assemblée générale constitutive du 31 juillet 2008, est composé des 7 membres suivants :

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Mlle Nathalie ROBIN, directeur immobilier

- PATRIMOINE MANAGEMENT ET ASSOCIES, représentée par M. André CAMO, président
- SCI PRIMONIAL CAPIMMO, représentée par Mme Myriam GOUJJANE, Directrice Générale Société PAM,
- M. Cédric BOISLEME, Responsable Service Comptabilité/Finance,
- M. Florent CHABROL, Responsable Middle-Office,
- Mme Véronique CHANTELOUP, Directrice Partenariat Externe,
- Mme Françoise PROUST, Directrice du Réseau France.

#### 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.

### 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

L'Assemblée Générale du 31 juillet 2008 a nommé, pour une durée de six ans, aux fonctions de :

- commissaire aux comptes titulaire : Société KPMG représentée par Monsieur Bernard Paulet,
- commissaire aux comptes suppléant : Monsieur Michel Savioz.

### 5. EXPERT IMMOBILIER

---

La société Atisreal Expertise avec contreseing de la société Foncier Expertise ont été désignées à cette fonction par l'assemblée générale du 31 juillet 2008 pour une durée de 4 ans, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

Ces deux sociétés sont acceptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

### 6. INFORMATION

---

La personne chargée de l'information des associés est Stéphanie Lacroix, 15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS - Tél : 01 44 21 70 86

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

Société : PRIMONIAL REIM, représentée par André Camo, Président, et Grégory Frapet, Directeur Général

#### 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 (anciens articles 6 et 7 de l'ordonnance n° 67- 833 du 28 septembre 1967), l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 11-25 en date du 12 août 2011.**

**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 Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros.  
531 231 124 R.C.S Paris.  
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011  
sous le numéro GP 11 000043.



SIÈGE SOCIAL  
15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris  
Téléphone : 01 44 21 71 09 - Télécopie : 01 44 21 71 23  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)



ADRESSE POSTALE  
19 avenue de Suffren - CS 90741  
75345 Paris Cedex 07