



SCPI Patrimmo Commerce

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC ET STATUTS

SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren
75007 Paris
RCS Paris 534 477 948

Edition : août 2011
Mise à jour : janvier 2012

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Facteurs de risques	4
Préambule	4
Renseignements sur les fondateurs de la société de gestion	4
Politique d'investissement	5
Capital social	5
Variabilité du capital	5
Responsabilité des associés	5
Garantie bancaire - Souscription inférieure à 15% du capital statutaire maximum	6

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. Composition du dossier de souscription remis à tout souscripteur	6
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	6
3. Parts sociales	6
4. Modalités de calcul du prix de souscription	6
5. Minimum de parts à souscrire	7
6. Lieu de souscription et de versement	7
7. Jouissance des parts	7
8. Détail des conditions de la première souscription offerte au public	7

II. MODALITÉS DE SORTIE

1. Retrait	7
2. Dispositions générales aux cessions	8
3. Cessions effectuées dans le cadre des dispositions de l'article L214-59 du code monétaire et financier en cas de blocage du marché secondaire des parts	8

III. FRAIS

1. Répartition des frais entre la société et la société de gestion	9
2. Rémunération de la société de gestion	10

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. Régime des assemblées	10
2. Répartition des bénéfices et provision pour gros travaux	11
3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés	11
4. Régime fiscal des associés	12
5. Modalités d'information	13

V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. La société	13
2. Administration de la société	13
3. Conseil de surveillance	13
4. Commissaire aux comptes	14
5. Expert immobilier	14
6. Informations	14
7. Responsabilité de la note d'information	14

INTRODUCTION

FACTEURS DE RISQUES

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

- des dividendes potentiels ou éventuels 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 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 ;
- Le capital investi n'est pas garanti.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PATRIMMO COMMERCE 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.

PRÉAMBULE

L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des Sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006.

Il est ici rappelé l'article L.214-84-3 du Code monétaire et financier qui fait obligation aux Sociétés de gestion des Sociétés civiles de placement immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs de parts de Sociétés civiles de placement immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux Sociétés civiles de placement immobilier de convoquer une Assemblée Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les OPCV ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou

indirectement (au moyen de prises de participation dans des Sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de Société anonyme à capital variable (SPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Bien que la SCPI PATRIMMO COMMERCE n'ait pas vocation à se transformer en OPCV, la société de gestion devra respecter les dispositions de l'article L.214-84-3 du Code monétaire et financier ci-dessus rappelées et les associés de la SCPI devront se réunir en assemblée générale au plus tard le 15 mai 2012 pour décider de la transformation éventuelle de la SCPI en OPCV.

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société PATRIMMO COMMERCE a été constituée le 6 septembre 2011, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI »).

A la constitution de la SCPI PATRIMMO COMMERCE, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de cent soixante euros (160 €).

Le capital initial s'élève donc à sept cent soixante mille Euros (760 000 €), divisés en quatre mille sept cent cinquante (4 750) parts.

Les Fondateurs sont exonérés des frais de collecte pour chacune des parts souscrites, la prime d'émission qu'ils ont versée en sus s'établit donc à 15,24 € pour chaque part souscrite et est intégralement libérée. Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le capital initial (hors prime d'émission) est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Prénom du souscripteur	Nombre de parts	Montant
SCI PRIMONIAL CAPIMMO, représentée par Primonial Real Estate Investment Management (PREIM), elle-même représentée par son Directeur général, Grégory Frapet		4743	758 880 €
PROUST	Françoise	1	160 €
CHANTELOUP	Véronique	1	160 €
DE LONLAY	Guillaume	1	160 €
DEVISMES	Olivier	1	160 €
RUSAK	Jérôme	1	160 €
REBOUL	Nicolas	1	160 €
CHABROL	Florent	1	160 €

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de PATRIMMO COMMERCE, SCPI de type « murs de magasins », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifié sur le plan locatif et géographique.

PATRIMMO COMMERCE investira principalement dans des locaux commerciaux sélectionnés parmi les typologies suivantes : commerces de centres-villes, parcs d'activités commerciales, galeries marchandes ou centres commerciaux.

PATRIMMO COMMERCE pourra également investir, dans la limite de 25% de la valeur comptable de son patrimoine, dans des locaux de bureaux, d'activités, de logistique ou d'entrepôts, notamment lorsqu'il s'agit d'actifs intégrés dans une opération de commerce.

Les investissements seront situés en région parisienne et dans les grandes agglomérations en région. Dans ce cadre, PATRIMMO COMMERCE s'efforcera de sélectionner des actifs immobiliers localisés dans des sites ou des zones géographiques adaptés à chacune de leurs classes d'investissement (zones commerciales avérées, actifs mono-locataires ou loués à plusieurs occupants...).

Le cas échéant, des investissements pourront être réalisés dans des grandes métropoles de l'Union Européenne.

La SCPI PATRIMMO COMMERCE prévoit d'investir dans des actifs :

- d'un montant unitaire maximum de 10 millions d'euros (hors taxes et hors droits) afin de respecter une granularité suffisante des investissements et une mutualisation des risques

- ne représentant pas plus de 10% de l'actif total à horizon de 3 ans

- le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de rendement ou de valorisation à terme potentiels (portefeuille de plusieurs actifs, centre commercial constitué de différentes enseignes etc...).

La SCPI PATRIMMO COMMERCE pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier des effets de levier du crédit ou dans le cas d'acquisitions payables à terme à hauteur de 30% maximum de la valeur comptable des actifs de la SCPI.

Ces emprunts seront réalisés auprès de grands établissements de crédit, exerçant leur activité sur le territoire national, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la 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.

CAPITAL SOCIAL

Les fondateurs ont versé, chacun la valeur nominale de cent soixante Euros (160 €) augmentée de la prime d'émission de 15,24 € (hors commission de souscription servant à rémunérer la collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital initial s'élève à sept cent soixante mille Euros (760 000€). Il est divisé en quatre mille sept cent cinquante (4 750) parts.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 9 avril 2011 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 100 760 000 Euros (hors prime d'émission), divisé en 629 750 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. L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum
- 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 des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile 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 17 des statuts de la Société PATRIMMO COMMERCE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L.214-51 du Code monétaire et financier, le capital maximal statutaire, fixé à 100 760 000, doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 15 114 000 Euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Conformément aux termes de l'article L. 214-51 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'Autorité des marchés financiers garantissant le remboursement des associés, a été délivrée par la Banque Palatine le 6 septembre 2011 pour un montant de 18 042 353 Euros.

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la

notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;

- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion de la SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers et à la BANQUE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

- qu'après la remise par la SCPI à la BANQUE :

- du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI,

- de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la Société,
- la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers,
- le bulletin de souscription en 4 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le dernier rapport annuel.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Dans ce cadre, il est précisé que le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement de la société,

s'inscrit dans une logique de spéculation sur l'évolution du marché immobilier. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier, la société de gestion peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt.

Par ailleurs, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

3. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 160 EUR de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 31 EUR.

Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la Société.

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;

- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-78 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de

reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Minimum de dix (10) parts sociales.

6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI PATRIMMO COMMERCE au 15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS.

7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du 3^{ème} mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

Offre au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 760 000 EUR au capital social statutaire de 100 760 000 EUR.

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 100 760 000 EUR.

Prix de souscription d'une part

Prix de souscription de 191 €, décomposé en 160 € de nominal et 31 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion : 9,00% HT soit 9,15% TTC

maximum du prix de souscription prime d'émission incluse soit 17,19 € HT ou 17,48 € TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts) soit 15,76 € TTI,

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75% HT (1,43 € HT) soit 0,90% TTC (1,72 € TTC).

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

Date d'ouverture : 15 octobre 2011

CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

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

- le retrait demandé à la société de gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, 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 pas le rachat des parts.

1. RETRAIT

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, dans la limite des clauses de variabilité fixé par les statuts.

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 le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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 dernier 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 31 décembre.

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

Prix de retrait

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

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

Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxes de 9%. 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 €

Commission de souscription HT : 17,19 € (9% HT du prix de souscription)

Valeur de retrait : 173,81 €

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

b. Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 émises par 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

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIIONS

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

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

Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession, où d'un retrait de part, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la Société.

Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

Répartition des revenus

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du dernier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la Société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la Société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts.

3. CESSIIONS EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-22 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-59 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier.

Les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers (AMF).

En application de l'article 422-38 du RG AMF, en cas 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 réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

Cession 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 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 Frais^{1°} 2°) de la présente note d'information.

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. Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) 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 à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la société de gestion Primonial REIM (PREIM) horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s)

d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la société de gestion Primonial REIM (PREIM) selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion Primonial REIM (PREIM), de la mainlevée du nantissement.

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.

Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Pour les parts de la SCPI PATRIMMO COMMERCE, la périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le deuxième mercredi de chaque mois à 12h. Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion Primonial REIM (PREIM) portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet (www.primonialreim.com).

Les ordres sont exécutés par la société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées 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.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la société de gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet (www.primonialreim.com).

Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la réalisation de la transaction.

Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la société de gestion Primonial REIM (PREIM) ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;

- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la société de gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique de la société de gestion 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. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative ; et elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la Société PATRIMMO COMMERCE y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société PATRIMMO COMMERCE supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles en ce compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, Impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les honoraires d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage, les frais

d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, à l'exception des frais de personnel, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour assurer ses missions, la société de gestion percevra une rémunération sous forme de commission de trois sortes.

A. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 9,00% HT maximum (9,15% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) à hauteur de 8,25% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 e) du Code Général des Impôts)
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75% HT soit 0,90% TTC (au taux de TVA en vigueur).

B. Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum (11,96 % TTC) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine,
- 5 % HT maximum (5,98 % TTC) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux.

Cette commission de gestion 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 pré-loyers, 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 bénéficiaires.

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

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc.) dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais 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

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

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (59,80 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- 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 59,80 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), par dossier.

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

A. Assemblées Générales

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

Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-125 II du Code monétaire et financier.

Les associés se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par un représentant de la société de

gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XIII, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

B. Assemblées Générales Ordinaires

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XV des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

C. Assemblées Générales Extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

D. Consultation par correspondance

La société de gestion peut consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX

A. Répartition des bénéfices

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

L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

B. Provisions pour gros travaux

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

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en oeuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

A. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de la SCPI doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

B. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-3 et suivants du Code monétaire et financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'un des établissements visés à l'article L.341-3.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la Société,
- la référence du BALO dans lequel la notice a été publiée,
- le n° du visa Autorité des Marchés Financiers, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'information en cours de validité,
- le n° d'agrément de la société de gestion.

4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

Les informations qui suivent (paragraphe 4. Régime fiscal des associés) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1^{er} janvier 2012, 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 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 37,5% (au taux en vigueur au 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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) ou de 33 1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes (taux en vigueur au 1^{er} 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^{er} février 2012 d'un abattement :

- de 2 % par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à la 17^{ème} année de détention incluse ;
- de 4 % par an au-delà de la 17^{ème} année jusqu'à la 24^{ème} année de détention incluse ;
- de 8 % par an au-delà de la 24^{ème} année jusqu'à la 30^{ème} 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^{er} 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^{er} janvier 2012).

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.

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.

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^{er} 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^{er} janvier 2012), par prélèvement sur les distributions.

5. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel.

A. Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

B. Bulletin trimestriel d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivants la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : PATRIMMO COMMERCE

Nationalité : Française

Siège social : 15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS

Forme juridique : la Société PATRIMMO COMMERCE 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 du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux Sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-119 et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Statuts : Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée de la Société : la Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Numéro de RCS : 534 477 948 (PARIS) en date du 06 septembre 2011

Exercice social : du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2011.

Capital initial fixé à 760 000 €

Capital maximal statutaire fixé à 100 760 000 €

2. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La gestion de la SCPI PATRIMMO COMMERCE est assurée statutairement par la société de gestion Primonial REIM (PREIM).

Date d'immatriculation : 23 mars 2011

Numéro de RCS : 531 231 124 (PARIS)

Siège social : 15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS

Forme juridique : Société Anonyme (SA)

Capital : 750 000 EUR

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des SCPI : agrément GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011 par l'Autorité des Marchés Financiers.

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.

Direction de la Société

- Directeur Général : Grégory FRAPET.

Administration

- Président du Conseil d'Administration : André CAMO,
- Membre du Conseil d'Administration : Patrick PETITJEAN,
- Membre du Conseil d'Administration : Grégory FRAPET.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé d'au moins 7 membres associés, est chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 ans.

Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale constitutive du 22 août 2011 :

- PROUST Françoise, Directrice commerciale au sein de Groupe Primonial,
- CHANTELOUP Véronique, Directrice des partenaires externes au sein de Groupe Primonial,

- DE LONLAY Guillaume, Directeur du développement de Lonlay & Associés
- DEVISMES Olivier, Directeur général au sein de Sportinvest
- RUSAK Jérôme, Directeur général au sein de Lonlay
- REBOUL Nicolas, Directeur commercial au sein de CCS
- CHABROL Florent, Responsable du middle office au sein de Groupe Primonial

Conformément à l'article 422-13 du RG AMF, Le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes nommés par l'assemblée générale constitutive du 22 août 2011.

En tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly sur Seine

En tant que suppléant : Beas, situé 7-9 villa Houssay – 92524 Neuilly sur Seine

Le mandat des Commissaires aux Comptes sus-désignés expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

5. EXPERT IMMOBILIER

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France, Société par actions simplifiée au capital de 58 978,80 Euros, immatriculée au RCS de Nanterre 327 657 169, dont le siège social est situé 167 quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy Les Moulineaux, représentée par

Jean-Claude Dubois, a été nommé par l'assemblée générale constitutive des associés du 22 août 2011 en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

6. INFORMATIONS

Adresse : PRIMONIAL REIM (PREIM)
15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS
Tel : 01 44 21 71 01
Site Internet : www.primonialreim.com

La personne chargée de l'information est Stéphanie Lacroix au sein de la société de gestion « Primonial REIM (PREIM) ».

7. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :
Société : PRIMONIAL REIM (PREIM) représentée par André Camo, Président et Grégory Frapet, Directeur Général
Signature des personnes assumant la responsabilité de la note d'information :

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° 11-29 en date du 23 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.



SCPI Patrimmo commerce

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

STATUTS

SIÈGE SOCIAL :

15 - 19 avenue de Suffren
75007 Paris

R.C.S Paris 534 477 948

Edition : août 2011
Mise à jour : janvier 2012

SOMMAIRE

TITRE I - Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée	p.18
Article I - Forme	
Article II - Objet	
Article III - Dénomination	
Article IV - Siège social	
Article V - Durée	
TITRE II - Capital Social - Parts	p.18
Article VI – Capital social	
Article VII – Variabilité du capital	
Article VIII – Augmentation et réduction du capital	
Article IX – Retrait des associés	
Article X – Fonds de remboursement	
Article XI – Cession des parts sociales	
Article XII – Transmission des parts sociales	
Article XIII – Libérations des parts	
Article XIV – Représentation des parts sociales	
Article XV – Indivisibilité des parts sociales	
Article XVI – Droits et obligations rattachés aux parts sociales	
Article XVII – Responsabilités	
Article XVIII – Décès – Incapacité	
TITRE III - Administration de la Société	p.21
Article XIX – Nomination de la Société de Gestion	
Article XX – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion	
Article XXI – Délégation de pouvoirs	
Article XXII – Rémunération de la Société de Gestion	
Article XXIII – Conventions	
TITRE IV - Contrôle de la Société	p.23
Article XXIV – Conseil de surveillance	
Article XXV – Commissaires aux comptes	
Article XXVI – Expert immobilier	
TITRE V - Assemblées Générales	p.24
Article XXVII - Assemblées générales	
TITRE VI - Dispositions comptables	p.25
Article XXVIII – Exercice social	
Article XXIX – Établissement des comptes sociaux	
Article XXX – Affectation et Répartition des résultats	
TITRE VII - Dissolution - Liquidation	p.26
Article XXXI - Dissolution	
Article XXXII - Liquidation	
TITRE VIII - Dispositions finales	p.26
Article XXXIII – Contestations	
Article XXXIV – Élection de domicile	
Article XXXV – Frais	
Article XXXVI – Pouvoirs	

TITRE I - FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

Article I – FORME

La Société, objet des présentes, est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-50 et suivants et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Article II – OBJET

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.

Article III – DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination : « PATRIMMO COMMERCE ».

Article IV – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à 15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS.
Il pourra être transféré par simple décision de la Société de Gestion dans la même ville ou dans toute la région Ile-de-France, et partout ailleurs sur décision extraordinaire des Associés.

Article V – DURÉE

La Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

Article VI – CAPITAL SOCIAL

A la constitution de la SCPI PATRIMMO COMMERCE, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de cent soixante euros (160 €) par part.

Le capital initial s'élève donc à sept cent soixante mille Euros (760 000 €), divisés en quatre mille sept cent cinquante (4 750) parts.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

NOM DU SOUSCRIPTEUR	PRÉNOM DU SOUSCRIPTEUR	NOMBRE DE PARTS	MONTANT
SCI PRIMONIAL CAPIMMO		4743	758 880 €
PROUST	Françoise	1	160 €
CHANTELOUP	Véronique	1	160 €
DE LONLAY	Guillaume	1	160 €
DEVISMES	Olivier	1	160 €
RUSAK	Jérôme	1	160 €
REBOUL	Nicolas	1	160 €
CHABROL	Florent	1	160 €

Ces parts sont inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'application de l'article L. 214-51 du Code monétaire et financier.

Article VII – VARIABILITÉ DU CAPITAL

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 à l'article 9 des 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 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé,
- 760 000 Euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Article VIII – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de 100 760 000 Euros, par la création de 625 000 nouvelles parts sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital maximal statutaire fixé ci-dessus devra avoir été souscrit par offre au public à concurrence de 15% au moins, soit 15 114 000 Euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les Associés sont remboursés du montant de leur souscription.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-78 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription. Toute personne étrangère à la Société est tenue de souscrire un minimum de 10 parts, et ce, sous réserve qu'elle ait été préalablement agréée par la Société de Gestion, ledit agrément n'ayant pas à être motivé.

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

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

Article IX – RETRAIT DES ASSOCIÉS

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

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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 dernier 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 31 décembre.

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 de souscription du moment diminué de la commission de souscription.

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

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par 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 d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-22 du Règlement général de l'AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte 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 (AMF).

Article X – 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.

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

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

Article XI – CESSION DES PARTS SOCIALES

En cas de blocage des retraits depuis plus de 12 mois, il est fait application des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

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

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

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

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

Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, 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. Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) 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 à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Article XII – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1. Cession entre vifs

a. Cession Directe

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée, en recommandé avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, ou acceptée par elle dans un acte authentique ;

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite Société de Gestion.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

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 du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

b. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier

Tout Associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

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

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier représente au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

2. Transmission par décès

En cas de décès d'un Associé, la Société continuera entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

De même, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs Associés ne mettront pas fin à la Société.

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt.

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

Les héritiers ou ayants droit d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter

auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par courrier en recommandé avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1^{er}) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non à un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion au moins un mois avant la cession.

Article XIII – LIBÉRATIONS DES PARTS

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

Article XIV – REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts, portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré.

Article XV – INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

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

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

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

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent respectivement aux usufruitiers comme aux nus-proprétaires.

Article XVI – DROITS ET OBLIGATIONS RATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article VIII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des résultats à partir du dernier jour du trimestre au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

La propriété des parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-proprétaire est convoqué à toutes les Assemblées Générales.

Article XVII – RESPONSABILITÉS

1. Responsabilité des Associés

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

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-55 du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant du capital qu'il possède.

2. Responsabilité civile de la Société

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

propriétaire.

3. Responsabilité civile de la société de Gestion

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

Article XVIII – DÉCÈS – INCAPACITÉ

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des Associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'Associé sur le registre de la Société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Article XIX – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une Société de Gestion, qui conformément à l'article L.214-67 du Code monétaire et financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés financiers.

La Société PRIMONIAL REIM (PREIM), Société Anonyme au capital de 750 000 Euros, dont le siège social est à PARIS (75007), 15/19 avenue de Suffren, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 531 231 124, titulaire de l'agrément GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société Civile serait administrée par une Société de Gestion nommé en Assemblée Générale Extraordinaire statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance, par un commissaire 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 les liquidateurs.

Article XX – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- rechercher de nouveaux Associés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- contracter des emprunts bancaires dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs, conformément à la politique d'investissement et en

tout état de cause dans la limite d'un maximum qui sera fixé en Assemblée Générale,

- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- procéder à l'ouverture, au nom de la Société, à tout compte de dépôts, comptes courants,
- arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions,
- veiller à la bonne réalisation des investissements, dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum qui sera fixé en Assemblée Générale,
- assurer la gestion des biens de la Société,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- soumettre à l'Assemblée Générale des Associés la vente des immeubles et les conditions financières,
- arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faire approuver en Assemblée Générale,
- contracter les assurances nécessaires,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

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

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut toutefois la déléguer.

Article XXI – DÉLÉGATION DE POUVOIRS

La Société de Gestion peut déléguer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société.

Article XVIII – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative ; et elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la Société PATRIMMO COMMERCE y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société PATRIMMO COMMERCE supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles en ce compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, Impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les honoraires d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, à l'exception des frais de personnel, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

a. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00% HT maximum (9,15% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 e) du Code Général des Impôts)

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75% HT soit 0,90% TTC (au taux de TVA en vigueur).

b. Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum (11,96 % TTC) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine,

- 5 % HT maximum (5,98% TTC) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux.

Cette commission de gestion 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 pré-loyers, 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 de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais 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

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (59,80 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier.

- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale.

- 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 59,80 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), par dossier.

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.214-76 du code monétaire et financier.

Article XXIII – CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de la Société doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés. Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

Article XXIV – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Mission

Le Conseil de surveillance assiste la Société de Gestion et contrôle ses actes.

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

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

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

2. Nomination

Ce conseil est composé d'au moins sept membres et de neuf au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices.

Par exception, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés financiers. Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres.

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

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

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la Société de Gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

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

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président ou la Société de Gestion ou le secrétaire de séance.

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

3. Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

4. Indemnisation

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

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

Article XXV – COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exerceront leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

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

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

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

Article XXVI – EXPERT IMMOBILIER

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

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

TITRE V - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article XXVII – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

1. Assemblées Générales

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

Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les Associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-125 II du Code monétaire et financier.

Les Associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins la dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

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

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XV, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le

président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

2. Assemblées Générales Ordinaires

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfiques, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XVII des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle détermine la valeur de la part, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

3. Assemblées Générales Extraordinaires

L'Assemblée Générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications

corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'Associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

4. Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

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

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

5. Communication des documents

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, des comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des Associés, au siège social.

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

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

Conformément à l'article R.214-125, II du Code Monétaire et Financier, la Société est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5% du capital social.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 Euros, les Associés doivent représenter une fraction du capital calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

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

Les projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée Générale, et la Société de Gestion devra en accuser réception dans les 5 jours suivant la réception.

TITRE VI - DISPOSITIONS COMPTABLES

Article XXVIII – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un (31) décembre.

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2011.

Article XXIX – ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, soit au 31 décembre de chaque année, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine, le tout ramené à une part.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

Article XXX – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

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

TITRE VII - DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article XXXI - DISSOLUTION

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale extraordinaire. Un an avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

A défaut, tout Associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les Associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la Société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale extraordinaire.

Article XXXII - LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction. Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix,

charges et conditions qu'il juge convenable, en touchant le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En résumé, il peut réaliser par la voie qu'il juge convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevant le produit, régler et acquitter le passif sans être assujéti à aucune forme ni formalité juridique.

Lors de la liquidation de la Société, une commission de liquidation pourra être mise en œuvre, dans des conditions qui seront soumises en Assemblée Générale à l'agrément préalable des Associés de la SCPI.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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

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

TITRE VIII - DISPOSITIONS FINALES

Article XXXIII – CONTESTATIONS

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

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

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

Article XXXIV – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

Article XXXV – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront supportés par la Société.

Article XXXVI – POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des Sociétés de gestion pouvant agir séparément avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.



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'Autorité des Marchés Financiers 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



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