



SCPI Primopierre

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC

SIÈGE SOCIAL

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

Edition : avril 2013

SOMMAIRE

INTRODUCTION

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

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

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

II. MODALITÉS DE SORTIE

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

III. FRAIS

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

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

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

V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

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

1. PRÉAMBULE

Conformément à la loi, les associés doivent se prononcer, dans un délai de cinq ans à compter du 16 mai 2007, soit après la publication la veille au Journal Officiel, de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux organismes de placement collectif en immobilier - OPCI -

sur la transformation ou non de la SCPI en OPCI. Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2011, les associés ont adopté la résolution visant à ne pas transformer la SCPI en OPCI, qui reste donc une SCPI.

2. FACTEURS DE RISQUES

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

- d'éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant non garanti dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée

du placement ainsi que du niveau de la demande.

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

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

3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société PRIMOPIERRE a été créée sous l'égide de BNP Paribas en partenariat avec le groupe Primonial.

La société de gestion statutaire de la société est la Société Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 11-000043, en date du 16 décembre 2011, au capital de 750 000 euros, dont le siège est 15/19 avenue de Suffren 75007 PARIS.

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

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

Répartition du capital initial:

- CARDIF ASSURANCE VIE représentée par M. Eric Lombard,

Président Directeur Général : 4 744 parts,

- PATRIMOINE MANAGEMENT ET ASSOCIÉS représentée par M. André Camo, Président : 1 part,
- SCI PRIMONIAL CAPIMMO représentée par son Président, PMA Gestion devenue Primonial Fundquest, elle-même représentée par M. Patrick Petitjean, Président : 1 part,
- Mme Véronique CHANTELOUP, Directrice Partenariat CGPI : 1 part,
- M. Grégory FRAPET, Directeur Immobilier : 1 part,
- Mme Stéphanie LACROIX, Directrice Relations Institutionnels : 1 part,
- Mme Françoise PROUST, Directrice Réseau : 1 part.

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

4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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

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

La SCPI PRIMOPIERRE prévoit d'investir dans des locaux :

- d'immobilier d'entreprise offrant une performance potentielle supérieure à la performance moyenne du marché correspondant ;
 - par la mise en oeuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification géographique ou sectorielle;
- en règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés.
- de toutes catégories ;
 - bureaux, commerces de pieds d'immeubles, centres commerciaux, logistique ;
- situés majoritairement en France, ou par opportunité dans des pays de la zone euro ;
 - si le différentiel de rendement ou le potentiel d'appréciation de l'actif le justifie ;

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

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

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

5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

PRIMOPIERRE a été constituée le 21 juillet 2008.

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

6. CAPITAL

- Le capital initial de la SCPI PRIMOPIERRE s'élève à 760 000 euros, divisé en 4 750 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.
- Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues a été modifié en date du 15 mars 2013 par l'Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 500 000 000 d'euros à 1 000 000 000 d'euros, divisé en 6 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.
- Variabilité du capital

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

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

En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque

7. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, par dérogation à l'article 1 857 du code civil, et à celles de l'article 18 des statuts de la société PRIMOPIERRE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part

d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

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

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

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

dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

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

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription en trois exemplaires, dont l'un, comportant au verso les conditions de souscription en vigueur, est à conserver par le souscripteur ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

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

3. PARTS SOCIALES

A. Valeur nominale

Le nominal des parts est de cent soixante euros (160 euros).

B. Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de cent soixante euros (160 euros) majorée d'une prime d'émission, destinée à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers et la commission de souscription et, ultérieurement à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et

est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information. A la date du visa délivré à la présente note d'information, elle s'élève à trente et un euros (31€) par part.

C. Forme des parts

Les parts sont nominatives.

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

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

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à dix parts lors de sa première souscription. En revanche, tout associé a le droit de souscrire, ultérieurement, un nombre inférieur à ce minimum.

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

6. JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} jour du troisième mois suivant celui de la souscription. A titre d'exemple des parts souscrites en septembre 2011 entrèrent en jouissance le 1^{er} décembre 2011. Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un Expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes,

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

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

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

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

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

- Prix de souscription des parts :

- Valeur nominale : 160 euros

- Prime d'émission : 31 euros

- Prix de souscription : 191 euros

A compter du 15 mars 2013, date de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant décidé de l'augmentation du capital, le capital social statuaire a été porté à 1 000 000 000 euros par la création de 6 250 000 parts.

- Commission de souscription :

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

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

9. AGRÉMENT

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la société de gestion. L'agrément est acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans les quinze jours qui suivent la réception du bulletin de souscription.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

10. GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L 214-54 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum statuaire initial, soit 50 000 000 euros a été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 7 500 000 euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L 214-51 du Code Monétaire et Financier, et portant sur

9 860 375 euros, a été délivrée à la Société par BNP PARIBAS. Elle représentait 15 % du capital statuaire maximum initial majoré de la prime d'émission (et de l'apport des fondateurs).

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

CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

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

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

La Société ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

1. RETRAITS

A. Principe du retrait

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

B. Modalités de retrait

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

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

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

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

C. Prix de retrait

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

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

- Le prix de retrait correspond au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription hors taxes.

- Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du premier prix de

souscription de 191 euros, une somme de 173,81 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

Prix de souscription : 191,00 euros

Commission de souscription HT : 17,19 euros

Valeur de retrait : 173,81 euros

- Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

- L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1^{er} décembre.

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

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

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

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

D. Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création

et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

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

E. Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

A. Registre des transferts

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

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la société, ainsi qu'aux tiers dans le cas d'une cession réalisée sur le marché secondaire prévu au 3. ci-après.

B. Droit d'enregistrement

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

C. Cessions sans intervention de la société de gestion

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

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve des dispositions relatives à la clause d'agrément qui figurent au D. ci-après.

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

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

D. Clause d'agrément

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

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

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

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

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

3. MARCHÉ SECONDAIRE

En cas de « blocage des retraits », comme évoqué au 1. E. ci-dessus, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

A. Pièces à envoyer à la Société

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

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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

Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la

SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre ne peut pas être limitée dans le temps.

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

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

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com et au 01 44 21 70 86.

B. Formulaire Modification/Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation / Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

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

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

D. La Société ne garantit pas la revente des parts

E. Délai de versement des fonds

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

F. Registre des ordres de vente et d'achat

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

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

G. Périodicité des prix d'exécution

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

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

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

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

Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, auprès de la société de gestion ou par consultation du site internet www.primonialreim.com

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

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

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

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

H. Mode de transmission des ordres

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

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

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

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

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

I. Couverture des ordres

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

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

CHAPITRE III. FRAIS

1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A. Commission de souscription

La commission de souscription est fixée à un maximum de 9 % HT, soit actuellement (août 2011) 10,764% TTC du prix de souscription prime d'émission incluse.

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

B. Commission de gestion

La commission de gestion est fixée à :

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

Elle correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (tels que préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires, ...), la gestion de la trésorerie et la répartition des 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 d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'oeuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des assemblées générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, ...etc.

C. Commission de cession et de mutation de parts

- Sur le marché secondaire des parts, une rémunération dont l'assiette et le taux sont fixés par l'assemblée générale.

L'assemblée Générale constitutive du 31 juillet 2008 a fixé cette commission à 4 % HT, soit actuellement (août 2011) 4,784 % TTC, de la somme revenant au vendeur.

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

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

Commission d'arbitrage des immeubles

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

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

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

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

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

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

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

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui, notamment, statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

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

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

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

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

La société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir

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

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

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

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

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

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

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

3. PROVISION POUR GROS TRAVAUX

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

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

4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

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

5. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent (paragraphe 5. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2013, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

A. Revenus et déficits fonciers

- Associés personnes physiques

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

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

Les recettes comprennent des 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: dépenses de réparation et d'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...).

Les résidents et non-résidents fiscaux sont soumis aux prélèvements sociaux à 15,5 % sur les revenus fonciers.

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

Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 31 mars 2013. Une nouvelle attestation sur l'honneur devra être, le cas échéant, produite avant le 30 novembre de l'année en cours. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Les résidents français sont également soumis aux prélèvements sociaux à 15,5 % sur les revenus mobiliers.

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

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

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

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

- Associés personnes physiques, résidents de France

Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19%, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 15,5%.

La loi de finances 2013 introduit une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros. Le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

- Associés personnes physiques, non-résidents de France

Sous réserve des Conventions internationales, 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 ou de 33 1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes.

Les Associés personnes physiques, non-résidents de France sont également soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % et le cas échéant à une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Lorsque l'Associé cédant (résident ou non résident) est imposé à l'impôt

sur le revenu, la plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) bénéficie à partir du 1er février 2012 d'un abattement:

- de 2% par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 17ème année de détention incluse ;

- de 4% par an au-delà de la 17ème année jusqu'à la 24ème année de détention incluse ;

- de 8% par an au-delà de la 24ème année jusqu'à la 30ème 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 bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les Sociétés (IS), sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les Sociétés translatives patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises à cet impôt au taux proportionnel de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

- 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 1er janvier 2013).

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 34,5% - 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).

6. MODALITÉS D'INFORMATION

A. Le rapport annuel

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

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la société ;
- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;

- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- de l'occupation des immeubles.

B. Les bulletins trimestriels d'information

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

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

7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

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

Toute publicité devra comporter :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,

- la dénomination sociale de la Société Civile de Placement Immobilier,
- l'existence de la Note d'Information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement), et de ses actualisations, le cas échéant.

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

A. Dénomination sociale : PRIMOPIERRE

B. Nationalité : Française

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

D. Bureaux : 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS

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

F. Forme juridique : PRIMOPIERRE a le statut de société civile, à capital variable, faisant offre au public (société civile de placement immobilier).

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants, L 231.8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennes lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93.6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994), par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

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

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

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

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

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

- procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

- céder des éléments de patrimoine immobilier à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

K. Exercice social : l'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre. Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social a une durée supérieure à 12 mois et se termine le 31 décembre 2009.

L. Capital actuel : le capital social, à la date de validation de l'AMF, s'élève à 1 000 000 000 euros, divisé en 6 250 000 parts de 160 euros de nominal.

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

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

Le capital social statutaire maximum est fixé à 1 000 000 000 euros en date du 15 mars 2013.

2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

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

A. Dénomination : Primonial REIM

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

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

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

E. Nationalité : Française

F. Forme juridique : Société Anonyme

G. Inscription au registre du commerce et des sociétés :

531 231 124 R.C.S. Paris

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

I. Objet social : La société a pour objet, en tous pays, la réalisation de

toutes opérations ayant pour objet :

- l'exercice d'une activité de gestion de SCPI, pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF,
- l'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés agréées,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés,
- le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

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

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

K. Conseil d'administration :

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

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

A. Attributions

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

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

B. Nombre de membres – Durée de leur mandat

Il est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale pour une durée de six ans.

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

Le conseil de surveillance, nommé par l'assemblée générale du 25 juin 2012, est composé des 7 membres suivants :

- APICIL Assurances (ex COPARC), représentée par Monsieur Renaud CELIE,
- LEGAL & GENERAL BANK (France), représentée par Monsieur Olivier POTELLET

- SPIRICA, représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON,
- SURAVENIR, représentée par Monsieur Bernard LE BRAS,
- Monsieur Florent CHABROL, Responsable Middle-Office,
- Monsieur Ivan GOLDSTEIN, Anesthésiste,
- Monsieur François GOUBARD, ancien Cadre de Banque.

d) Renouvellement, candidatures, désignation

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

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale du 31 juillet 2008 a nommé, pour une durée de six ans, à la fonction de :

- commissaire aux comptes titulaire : Société KPMG représentée par Monsieur Bernard Paulet
- L'Assemblée Générale du 3 juin 2010 a nommé, pour une durée de 5 ans, à la fonction de :
- commissaire aux comptes suppléant : Madame Isabelle Goalec.

5. EXPERT IMMOBILIER

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

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

6. INFORMATION

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

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

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

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier (anciens articles 6 et 7 de l'ordonnance n° 67- 833 du 28 septembre 1967), l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 11-25 en date du 12 août 2011.

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



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



SIÈGE SOCIAL
15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris
Téléphone : 01 44 21 71 09 - Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com



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



SCPI PRIMOPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

S T A T U T S

mis à jour à l'issue de l'Assemblée Générale
Extraordinaire en date du 15 mars 2013

SIÈGE SOCIAL :
15 - 19 avenue de Suffren
75007 Paris

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

Article I – FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles 48 à 54 de la loi du 24 juillet 1867, les articles L 214.50 et suivants, L 231.8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennes lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93.6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994 et 2003-74 du 28 janvier 2003), par tous les textes subséquents, ainsi que 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, notamment, 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 dans les limites prévues par l'article R 214-116 précité.

Article III – DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est « **PRIMOPIERRE** ».

Article IV – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (septième arrondissement), 15/19 avenue de Suffren.

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

Article V – DURÉE

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

TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

Article VI – CAPITAL SOCIAL

1. Capital social d'origine

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

2. Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mars 2013 de porter le capital social statutaire de 500 000 000 (cinq cent millions) d'euros à 1 000 000 000 (un milliard) d'euros.

3. Capital social effectif

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

Article VII – VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits dans les conditions prévues par l'article 9. Le capital social effectif ne peut cependant pas se réduire, sous l'effet de la variabilité, au-dessous du plus élevé des deux montants suivants :

- 90 % du capital social effectif constaté par la société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent,
- 10 % du capital social statutaire.

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

Article VIII – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

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

La société ne pourra créer de part nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette de douze derniers mois, sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social. Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- couvrir les frais engagés par la Société pour la recherche et l'acquisition des immeubles,
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts.

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

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

L'agrément est acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus

dans les quinze jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. Il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

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

Article IX – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 7 ci-dessus.

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

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

1. si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes. Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation
2. dans le cas où, au bout de six mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un et dans la limite de celui-ci, et dans les conditions qui seraient fixées par l'Assemblée Générale.

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

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

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

Article X – FONDS DE REMBOURSEMENT

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

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

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

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

Article XI – CESSION DES PART SOCIALES

En cas de suspension des demandes de retrait, il est fait application des dispositions de l'article L 214-59 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 inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

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

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

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

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

Clause d'agrément

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

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

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

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

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

Article XII – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1. L'inscription au registre des associés

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

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

a) cessions des parts

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, cette inscription sera opérée par la société de gestion.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

b) transmission par décès ou donation

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

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

2. Jouissance des parts

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

Article XIII – LIBÉRATION DES PARTS

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

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

A défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux légal à compter de la date fixée pour leur versement. En outre, la Société se réserve le droit d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant. A cet effet, la Société lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Quinze jours au moins après cette mise en demeure, la société de gestion peut mettre en vente les parts de l'associé défaillant. Le produit net de la cession revient à la Société à due concurrence et s'impute sur ce qui est dû en principal et intérêt par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la Société pour parvenir à la cession : l'associé défaillant reste débiteur ou profite de la différence.

Article XIV – FORME DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives.

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

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

Article XV – NANTISSEMENT DES PARTS

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

Article XVI – INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

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

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

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

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

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Article XVII – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

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

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

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

Article XVIII – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Article XIX – RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

Article XX – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

La société est représentée par ses représentants légaux.

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

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion nommée en assemblée générale, dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires, après agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

Article XXI – ADMINISTRATION

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

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

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues ci-dessus,
- arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion

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 peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la

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

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

Délégation de pouvoirs et de signature

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

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

Article XXII – RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Répartition des charges entre la société et la société de gestion

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

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

Rémunération de la société de gestion

La société de gestion recevra :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 9 % HT maximum (10,764 % TTC - juin 2008) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.
- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices :
 - 10 % HT (11,96 % TTC - juin 2008) du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés de la Société
 - et 5 % HT (5,98 % TTC- juin 2008) des produits financiers nets, le total ne pouvant excéder 10 % HT des recettes ainsi définies (produits locatifs et produits accessoires hors taxes encaissés et produits financiers nets).

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

- 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 - juin 2008) 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 actuellement (juin 2008), 59,80 euros TTC, 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 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mission

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

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

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

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

Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social, conformément aux stipulations de l'article 422-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

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

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

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

Au cas où l'assemblée générale 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rémunération

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

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

Responsabilité

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

Article XXIV – COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

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

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

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

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

TITRE IV- ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article XXV – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

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

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-125 du Code Monétaire et Financier.

Convocation

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

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

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire.

Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

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

Organisation

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

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

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

A chaque assemblée, il est dressé une feuille de présence.

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

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

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

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

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

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

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

Article XXVI – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

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

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 20.

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

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

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier. Elle prend les décisions visées à l'article 21, alinéas 1 et 2 des présents statuts figurant sous le titre « limitation apportées aux pouvoirs de la société de gestion ».

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

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

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

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

Article XXVII – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social et déléguer à la société de gestion le pouvoir d'en fixer les modalités, de les constater, d'accomplir les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

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

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

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

Article XXVIII – INFORMATION DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

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

Article XXIX – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous

renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée.

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

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats de vote. Le procès-verbal est transcrit sur le registre prévu à l'article 25.

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

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

TITRE V - INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article XXX – EXERCICE SOCIAL

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

Article XXXI – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

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

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

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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

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

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance

peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

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

Article XXXII – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

TITRE VI - DISSOLUTION, LIQUIDATION

Article XXXIII

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

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

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

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

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

opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

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

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

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

Article XXXIV

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

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

TITRE VII - CONTESTATIONS

Article XXXV

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.



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



SIÈGE SOCIAL
15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris
Téléphone : 01 44 21 71 09 - Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com



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