



## **SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER**

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 317.965.059 €  
régie par les articles L 214-50 à L 214-84-3  
et R 214-116 à R 214-143 du Code Monétaire  
et Financier

---

# STATUTS

---

SIÈGE SOCIAL :  
15-19 avenue de Suffren  
75007 Paris

## SOMMAIRE

TITRE I - Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée	p.3
Article 1 - Forme	
Article 2 - Objet	
Article 3 - Dénomination	
Article 4 - Siège social	
Article 5 - Durée	
TITRE II - Capital Social - Parts	p.3
Article 6 - Capital social	
Article 7 - Augmentation du capital	
Article 8 - Augmentation du capital - Modalités Prime d'émission	
Article 9 - Réduction du capital	
Article 10 - Représentation des parts	
Article 11 - Transmission des parts	
Article 12 - Droits des associés	
Article 13 - Responsabilité des associés et de la Société	
Article 14 - Incapacité – Décès	
Article 15 - Droits des parts	
TITRE III - Administration de la Société	p.5
Article 16 - Société de gestion	
Article 17 - Pouvoirs de la société de gestion	
Article 18 - Rémunération de la société de gestion - Répartition des frais	
Article 19 - Conventions	
TITRE IV - Contrôle de la Société - Expertise immobilière	p.6
Article 20 - Conseil de surveillance	
Article 21 - Commissaires aux comptes	
Article 22 - Expertise immobilière	
TITRE V - Assemblées Générales	p.7
Article 23 - Assemblées générales	
Article 24 - Assemblée Générale Ordinaire	
Article 25 - Assemblée Générale Extraordinaire	
Article 26 - Vote par procuration - Vote par correspondance	
Article 27 - Consultation par correspondance	
TITRE VI - Exercice social - Comptes sociaux - Affectation et répartition des résultats	p.8
Article 28 - Exercice social	
Article 29 - Comptes sociaux	
Article 30 - Affectation et répartition des résultats	
TITRE VII - Dissolution - Liquidation	p.9
Article 31 - Dissolution - Liquidation	
TITRE VIII - Contestations	p.9
Article 32 - Contestations	

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

### ARTICLE 1 – FORME

La Société est une Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

### ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

### ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination UFIFRANCE IMMOBILIER.

### ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (75007), 15/19 avenue de Suffren. Il pourra être transféré par simple décision de la société de gestion dans le même département ou dans un département limitrophe et partout ailleurs sur décision extraordinaire des associés.

### ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour 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 6 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à TROIS CENT DIX SEPT MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE CINQ MILLE CINQUANTE NEUF EUROS (317.965.059 €) divisé en DEUX MILLIONS SOIXANTE DIX HUIT MILLE DEUX CENT TROIS (2.078.203) parts de CENT CINQUANTE TROIS EUROS (153 €) de nominal chacune.

### ARTICLE 7 – AUGMENTATION DU CAPITAL

Les associés confèrent tous pouvoirs à la société de gestion de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 457.347.051 euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Les associés décident que chaque augmentation de capital pourra au choix de la société de gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

- procéder aux augmentations du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,
- clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent 75% minimum du montant prévu de l'augmentation de capital.

Le tout dans les conditions fixées par l'article L 214-64 du Code Monétaire et Financier (ancien article 6-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1970).

- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire.
- fixer les autres modalités des augmentations de capital dans le respect de la législation en vigueur, notamment :
  - le montant de la prime d'émission,
  - la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

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

### ARTICLE 8 – AUGMENTATION DU CAPITAL - MODALITÉS PRIME D'ÉMISSION

#### 1 - Modalités

Les apports des nouveaux associés devront être agréés par la société de gestion.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Une copie de ce bulletin lui est remise.

Le dépôt du bulletin accompagné du règlement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut, pour le souscripteur, demande d'agrément. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception, par la société de gestion, du bulletin de souscription accompagné du versement, sous réserve de son encaissement effectif.

#### 2 - Prime d'émission

La souscription de parts nouvelles donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à amortir notamment, les différents frais afférents à l'augmentation de capital, s'il y a lieu, et ceux engagés pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements,
- d'autre part, à sauvegarder par son évolution, les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la société de gestion, par la fixation, dans les conditions fixées par la loi, de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de leur souscription.

### 3 - Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

### 4 - Minimum de souscription

La société de gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la note d'information et sur le bulletin de souscription.

## ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut, à toute époque, être diminué par décision extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas, être ramené en-deçà du capital minimum légal des sociétés civiles de placement immobilier.

## ARTICLE 10 - REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives et indivisibles à l'égard de la société.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

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

## ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES PARTS

### 1 - Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.

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 de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique.

- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et la demande.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

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.

### 2 - Clause d'agrément

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception,

en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans le mois qui suit la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée par le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers agréé par la société de gestion.

A défaut d'accord entre les parties le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 - 4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil.

### 3 - 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.

#### a) cessions des parts

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente 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.

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

#### b) transmission par décès ou donation

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants-droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

Les héritiers ou ayants-droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

A défaut, toute communication ou convention sera adressée à l'usufruitier.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10% des parts.

Dans les 2 mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

#### **ARTICLE 12 - DROITS DES ASSOCIÉS**

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats représentatifs des parts délivrés aux associés devront obligatoirement être restitués à la Société à l'occasion de toute inscription sur les registres sociaux. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion, une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la Société de gestion pourra exiger que la signature soit certifiée par un Officier Ministériel, une autorité consulaire ou toute autre autorité officielle. Un autre certificat de parts sera alors délivré sans frais.

#### **ARTICLE 13 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS ET DE LA SOCIÉTÉ**

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

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital social.

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 14 - INCAPACITÉ – DÉCÈS**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et, éventuellement, le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation de biens, le règlement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés.

#### **ARTICLE 15 - DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance fixée lors de la souscription.

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

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

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

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. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires.

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

#### **ARTICLE 16 - SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société est administrée par une société de gestion.

La Société PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (« PREIM »), société anonyme à Conseil d'Administration, dont le siège social est situé à 75007 Paris - 15 /19 avenue de Suffren, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124, est désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation, sa démission 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 ; cette assemblée sera convoquée sans délais par le Conseil de Surveillance et au plus tard dans les deux mois en cas de retrait d'agrément.

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

#### **ARTICLE 17 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société, et pour décider,

autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués par la Loi et les règlements aux assemblées générales.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à la mise en distribution totale ou partielle.

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 annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ce montant est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités de financement pour les acquisitions payables à terme.

La société de gestion peut déléguer à un tiers, sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 18 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS**

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

1 - pour la prospection des capitaux, l'étude, l'organisation et l'exécution des programmes d'investissements : 10 % H.T. maximum



de la fraction du prix de souscription des parts destinée à être investie (tous frais inhérents aux acquisitions immobilières inclus),

2 - pour l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier et, généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 10 % H.T. augmentés de la TVA au taux en vigueur (11,96% TTC janvier 2012) assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes.

3 - pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,
- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'information des associés, à la préparation et à la tenue de toutes assemblées.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et réviseurs comptables, frais d'expertise, de contentieux, les frais exceptionnels de recherche de locataires, les assurances, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparation et de modifications y compris les honoraires d'architectes et de bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La rémunération de la société de gestion et les frais d'administration de la Société (locaux, employés, publicité, frais de déplacement et de représentation, intermédiaires, courtage, téléphone, etc...) seront réglés forfaitairement ainsi qu'exposé ci-dessus.

#### **ARTICLE 19 – CONVENTIONS**

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

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

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion.

## **TITRE IV - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ - EXPERTISE IMMOBILIÈRE**

### **Article 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **1 - Nomination**

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de gestion conformément à la loi. Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Pour cette nomination, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou représentés et les votes par correspondance. Si le nombre de candidats dépasse le nombre de postes à pourvoir, seront élus ceux qui ont reçu le plus grand nombre de voix. Si plusieurs candidats obtiennent le même nombre de suffrages, l'élection est acquise au plus âgé. Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés qui statue sur les comptes du troisième exercice.

En cas de vacance par décès, démission ou toute autre cause le Conseil peut pourvoir au remplacement dans la limite prévue au présent article sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce chiffre.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion sollicitera

les candidatures des associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

#### **2 - Organisation - Réunion et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président et du Vice-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'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an, sur la convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre de membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis.

En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le Président de séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la société de gestion.

### 3 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission:

- d'assister la société de gestion conformément à la loi;
- de présenter chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et émet son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

### 4 - Responsabilités

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

### 5 - Rémunération

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge par le conseil de la répartir entre ses membres.

### ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils sont notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultats et du bilan de la société, ainsi que le respect de l'égalité entre associés.

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

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont nommés pour six exercices et sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social.

### ARTICLE 22 - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.

Un expert nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins de cinq ans.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion.

## TITRE V - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### ARTICLE 23 - 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.

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

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour la tranche du capital < ou égale à 760.000 euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

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

La société de gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, si ils recueillent ou non son agrément.

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

Les assemblées générales des associés sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, ou, le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des 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 convoca-

tion, et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues par la réglementation.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les assemblées sont présidées par le Président de la société de gestion. S'il est absent, l'assemblée désigne un Président de séance.

#### **ARTICLE 24 - 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 discute, approuve ou redresse les comptes, et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle statue sur les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la société de gestion, conformément à la loi.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert immobilier et les membres du Conseil de Surveillance.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

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

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

#### **ARTICLE 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

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, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **ARTICLE 26 - VOTE PAR PROCURATION - VOTE PAR CORRESPONDANCE**

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de 15 jours. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions fixées par la loi et les règlements.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

#### **ARTICLE 27 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

La société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence des Assemblées Générales Ordinaire ou Extraordinaire, telle que déterminée par la loi.

A cet effet, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des projets de résolutions, ainsi que tous documents et renseignements utiles.

Les associés disposeront d'un délai de quinze jours, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée, pour faire parvenir leur vote par écrit à la société de gestion.

Pour chaque résolution, le vote sera exprimé par oui ou par non.

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites sont consignés dans des procès verbaux.

## **TITRE VI - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

#### **ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

#### **ARTICLE 29 - 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 le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général suivant les modalités qui ont été fixées par décret et arrêté.

Les comptes et le bilan 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.

La prime d'émission peut être utilisée à l'amortissement des frais d'augmentation de capital, des frais d'acquisition du patrimoine immobilier, de la TVA immobilière non récupérable et, éventuellement, à l'amortissement du patrimoine immobilier.

#### **ARTICLE 30 - 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.

S'agissant des provisions à constituer, il sera notamment proposé chaque année aux associés, de constituer une provision sur gros travaux.

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 proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

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

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

## **TITRE VII - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

#### **ARTICLE 31 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

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

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, à laquelle il est ad-joint, si l'Assemblée Générale le juge, 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.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus, et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

## **TITRE VIII - CONTESTATIONS**

#### **ARTICLE 32 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents et jugés conformément à la loi française.

En cas de contestation, les associés sont tenus de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social de la Société.



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



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



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