



**PRIMONIAL**  
REIM

## PRIMOFAMILY

SCPI à capital variable avec possibilité de cession sur le marché

secondaire en cas de blocage des retraits

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris

830 554 986 RCS Paris

---

# NOTE D'INFORMATION

---

Mise à jour : Juillet 2019

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ	4
2. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	4
3. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	5
4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	6
5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS	6
6. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS	7
7. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT	7
8. CAPITAL SOCIAL	7
9. VARIABILITÉ DU CAPITAL	8
<b>CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS</b>	<b>9</b>
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR	9
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	9
3. PARTS SOCIALES	9
4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE	10
5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	10
6. JOUISSANCE DES PARTS	11
7. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION	11
8. AGRÉMENT DES SOUSCRIPTEURS	11
9. TRAITEMENT ÉQUITABLE	12
<b>CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE</b>	<b>12</b>
1. RETRAIT	12
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS	13
3. CESSIONS EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS	14
<b>CHAPITRE III. FRAIS</b>	<b>16</b>
1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION	16
2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	16
A. Commission de souscription	16
B. Commission de gestion	17
C. Commission de cession	17
D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs	18
E. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.	18
<b>CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>18</b>
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES	18
A. Assemblées Générales Ordinaires	19
B. Assemblées Générales Extraordinaires	20
C. Consultation écrite	20

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	20
A. Répartition des bénéfices	20
B. Provisions pour gros entretien	21
3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS	21
A. Conventions particulières	21
B. Démarchage et publicité	21
4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS	21
A. Revenus et déficits fonciers	21
B. Plus-values de cession des parts de la Société	22
C. Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI	24
D. Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière	24
5. MODALITÉS D'INFORMATION	24
A. Rapport annuel	24
B. Bulletin semestriel d'information	24
<b>ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE V.</b>	<b>25</b>
1. LA SOCIÉTÉ	25
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE	25
3. ADMINISTRATION DE LA SCPI	26
4. DEPOSITAIRE	28
5. COMMISSAIRE AUX COMPTES	28
6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION	29
7. INFORMATIONS	29
8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION	29

## INTRODUCTION

La SCPI PRIMOFAMILY (la « Société ») est une société civile de placement immobilier à capital variable avec possibilité de cession des parts sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.

### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ

La société de gestion statutaire de la Société est la société Primonial Real Estate Investment Management (PREIM), société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 825 100,00 €, dont le siège est sis 36 rue de Naples – 75008 Paris, 75016 Paris, 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 titre de la directive 2004/39/CE, et également agréée en qualité de Société de Gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM » à effet du 10 juin 2014 (ci-après la « **Société de Gestion** »).

La société PRIMOFAMILY a été constituée le 26 juin 2017 (date de signature des statuts), sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « **Société** » ou « **SCPI** »).

La SCPI a été constituée avec un capital initial de 760 000,00 €, soit, prime d'émission incluse, 886 540,00 € entièrement libéré au 26 juin 2017.

Ce capital initial était divisé en 4 750 parts de 160,00 € chacune, auxquelles s'est ajoutée une prime d'émission de 15,24 € pour chacune des parts, les fondateurs étant exonérés des frais de collecte. Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

La première souscription par le public a été ouverte le 10 juillet 2017.

Le capital initial était réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Représentant permanent le cas échéant	Nombre de parts	Montant en nominal (hors prime d'émission)	Montant prime d'émission incluse
SURAVENIR	Bernard LE BRAS	4 744	759 040,00 €	831 338,56 €
Stéphane VIDAL	N/A	1	160,00 €	175,24 €
Valéry BORDES	N/A	1	160,00 €	175,24 €
Olivier DEVISMES	N/A	1	160,00 €	175,24 €
Stefan de QUELEN	N/A	1	160,00 €	175,24 €
Thierry ABIHDANA	N/A	1	160,00 €	175,24 €
Nicolas REBOUL	N/A	1	160,00 €	175,24 €
	<b>TOTAL</b>	<b>4 750</b>	<b>760 000,00 €</b>	<b>832 390,00 €</b>

### 2. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de PRIMOFAMILY, SCPI de type « immobilier résidentiel », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique. PRIMOFAMILY investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, essentiellement dans le secteur du résidentiel en ce inclus les résidences gérées (co-living, résidences étudiantes...). En fonction des opportunités, la SCPI pourra également investir dans le secteur de l'hôtellerie, des appart'hôtels et des résidences de tourisme.

Accessoirement la SCPI pourra acquérir des murs de commerces urbains ou de centre-ville.

En règle générale, les immeubles sont acquis avec des locataires ou, le cas échéant, des exploitants 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, ou en contrat de

promotion immobilière sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement intervient au plus tôt le jour de la livraison de l'actif).

Les acquisitions réalisées peuvent être localisées en France ou dans les autres pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions peuvent prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par PREIM ou par une société liée à PREIM, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par PREIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même PREIM au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce.

PRIMOFAMILY prévoit d'investir directement ou indirectement dans des actifs ne représentant pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ; le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs peuvent être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle ou de rentabilité à terme.

Par ailleurs PRIMOFAMILY peut acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, et des droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme.

PRIMOFAMILY peut octroyer des comptes courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier.

Des travaux de toute nature peuvent être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Enfin, PRIMOFAMILY peut procéder à des cessions, aliénations, échanges et arbitrages d'actifs dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La SCPI peut avoir recours à l'emprunt hypothécaire, au crédit renouvelable et aux facilités de caisse conformément à la réglementation applicable.

Ces endettements, souscrits pour une durée cohérente avec la durée des investissements, auront notamment pour objet le financement d'actifs immobiliers et le rachat de parts de la Société. Le taux d'endettement maximum est fixé par l'Assemblée Générale des associés.

L'Assemblée Générale a autorisé la société de Gestion à user de cette faculté dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la Société. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,70 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés dans le cadre des rapports annuels de gestion.

Les financements sont souscrits auprès d'établissements de crédit exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la Société. En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Il tient également compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et Financier dans lesquelles la SCPI détient une participation.

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

Conformément aux statuts de la SCPI, la politique d'investissement peut être modifiée par les associés dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

Toute modification significative de la politique d'investissement doit par ailleurs faire l'objet d'un visa de l'AMF, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

---

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, 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 de la Société et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

#### 5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

---

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

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PRIMOFAMILY est une SCPI pouvant recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements.

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

Il est rappelé aux associés que les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la Société.

La SCPI peut également être exposée à un risque de taux. Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCPI à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SCPI.

La SCPI peut engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc.,

- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

La SCPI est exposée aux risques liés aux spécificités de chaque classe d'actif en raison de leur exposition aux marchés immobiliers qui leurs sont propres, aux influences macroéconomiques et démographiques, à l'évolution des modes de vie et de consommation.

## 6. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

---

Dès lors que la SCPI acquiert des actifs immobiliers en direct, ces derniers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert externe en évaluation. Les actifs immobiliers sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion à leur valeur de marché telle que communiquée par l'expert externe en évaluation.

Les actifs immobiliers acquis indirectement par la SCPI sont évalués à leur valeur de marché, hors taxes et hors droits. Cette évaluation se fait sur la base de valeurs déterminées d'une part par la Société de Gestion, et d'autre part par l'expert externe en évaluation de la société qui en est directement propriétaire (si elle en a désigné un) ou l'expert de la Société (si la société propriétaire n'en a pas désigné) sous le contrôle de la Société de Gestion.

Cette valeur de marché s'apprécie en utilisant dans le cas général une méthode de cash-flows actualisés ou de capitalisation du revenu, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, le cas échéant à une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur. La valeur peut également tenir compte des conditions juridiques et financières de l'occupation de l'actif, de la qualité du ou des occupants de l'actif, de la valeur du bien libre ou de l'évolution du marché immobilier.

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Les actifs immobiliers difficiles à évaluer (immeubles en cours de construction, immeubles en développement, immeubles en redéveloppement) sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation, de laquelle il convient de déduire le montant restant à décaisser dans le cadre des travaux en cours.

## 7. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

---

En signant son bulletin de souscription, l'associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la société selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec cette Note d'information et les Statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans la présente Note d'information. Tout litige découlant de la souscription de l'associé dans la société est en principe du ressort des juridictions civiles françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

## 8. CAPITAL SOCIAL

---

Capital social initial :

Les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 160,00 € augmentée de la prime d'émission de 15,24 € (hors commission de souscription servant à rémunérer la collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital initial s'élève à 760 000,00 €. Il est divisé en 4 750 parts sociales.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 26 juin 2017 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Capital social statutaire :

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues, a été fixé par l'Assemblée Générale constitutive à 60 000 000,00 €, divisé en 375 000 parts de 160,00 € de valeur nominale chacune.

Par décision l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2017, le capital social maximal statutaire a été porté de soixante millions d'euros (60 000 000 €) à cent trente-cinq millions d'euros (135 000 000 €), divisé en 843 750 parts de 160,00 € de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 2 mai 2018, le capital social maximal statutaire a été porté de cent trente-cinq millions d'euros (135 000 000 €) à cent vingt-six millions cinq cent soixante-deux mille cinq cents euros (126 562 500 €), divisé en 843 750 parts de 150 euros de valeur nominale chacune.

Capital social effectif à la dernière clôture des comptes annuels :

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports. Au 31 décembre 2018, le capital social effectif s'élève à 51 273 000,00 €.

## 9. VARIABILITÉ DU CAPITAL

---

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décide, lorsque le capital statutaire est atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, dans ce cas, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Chaque bulletin trimestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

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

La Société de Gestion peut suspendre à tout moment les souscriptions, après avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins 6 mois.

Si la suspension a été entraînée par la survenance d'un événement important pouvant causer, s'il était connu du public, des répercussions conséquentes sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

Les associés seront avertis de cette suspension par le bulletin trimestriel d'information ou tout autre moyen approprié. Cette suspension entraînerait l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre.

Si les demandes de souscription sont supérieures aux demandes de retrait, tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que

l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retraits de parts, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement (cf. Chapitre II – §1. Retrait – Fonds de remboursement).

## CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

---

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la Société ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- le bulletin de souscription en 4 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel ;
- le document d'informations-clés issu du règlement européen « PRIIPS ».

### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

---

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

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

La souscription de parts de la SCPI peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Il est précisé que le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement du souscripteur, s'inscrit dans une logique de spéculation sur l'évolution du marché immobilier. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt.

Si les parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

### 3. PARTS SOCIALES

---

#### **Valeur nominale**

Le capital est divisé en parts sociales de 150,00 € de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission.

#### **Forme des parts**

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur le registre de la Société.

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

## Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, sont amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles. Pour chaque part nouvelle émise, il est également prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

## Modalités de calcul du prix de souscription

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

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

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

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 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 doit être notifié et justifié sans délai, par écrit, par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution établies au 31 décembre 2017 approuvées par les associés lors de l'assemblée générale du 29 juin 2018 étaient les suivantes :

- Valeur de réalisation : 25 547 809,25 €, soit 158,04 € par part
- Valeur de reconstitution : 31 283 422,48 €, soit 193,52 € par part

Celles établies au 31 décembre 2018 approuvées par les associés lors de l'assemblée générale du 24 juin 2019 sont les suivantes :

- Valeur de réalisation : 57 454 446,08 €, soit 168,08 € par part
- Valeur de reconstitution : 68 754 384,85 €, soit 201,14 € par part

L'écart entre le prix de souscription applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2018 est de 3,55 %.

## 4. 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 les versements sont reçus auprès de la Société de Gestion PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT au 36 rue de Naples - 75008 Paris, ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

## 6. JOUISSANCE DES PARTS

---

Les parts souscrites portent jouissance avec effet au premier jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

À titre d'exemple, pour une souscription de parts sociales au 10 juillet 2017, et dont le dossier est complet ce même mois, la jouissance sera fixée au 1<sup>er</sup> novembre 2017.

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. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

---

### Offre au public

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 126 562 500,00 € soit 843 750 parts de 150,00 € de nominal.

### Prix de souscription d'une part

À compter du 1<sup>er</sup> mai 2019 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription de 194,00 € se décompose en 150,00 € de valeur nominale et 44,00 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion de 9,15 % TTI maximum du prix de souscription soit un montant de 17,76 € TTI.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, e du Code Général des Impôts) soit 16,01 € TTI ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (1,46 € HT) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 0,90 % TTC (1,75 € TTC) pour un taux de TVA de 20,00 %.

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

La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

### Garantie bancaire

Conformément à l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximal statutaire initial, soit 60 000 000,00 €, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 9 000 000,00 € dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, telle que mentionnée dans le Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO).

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-86 du Code monétaire et financier et portant sur au moins 12 262 000 € a été délivrée par la Banque Palatine le 23 mai 2017. Elle représentait un montant supérieur à 15 % du capital maximal statutaire initial majoré de la prime d'émission et des commissions complémentaires (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.

## 8. AGRÉMENT DES SOUSCRIPTEURS

---

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément par la Société de Gestion. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les deux mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts de la SCPI.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est-à-dire lorsque la souscription, de l'avis discrétionnaire de la société de gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « *US Person* » selon la définition de la réglementation

américaine. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi *US Securities Act* de 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ni vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « *US Person* » selon la définition de la réglementation américaine. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ni vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « *US Persons* » telles que définies par la réglementation américaine *Foreign Account Tax Compliance Act* (FATCA).

## 9. TRAITEMENT EQUITABLE

---

Aucun associé ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

## CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

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

- le retrait demandé à la Société de Gestion, ce dernier n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.
- la cession de gré à gré, réalisée sans intervention de la Société de Gestion.

La Société ne garantit pas le rachat des parts.

### 1. RETRAIT

---

#### **Principe du retrait**

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

#### **Modalités de retrait**

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

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre perd la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> décembre.

#### **Prix de retrait**

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

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

Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription de 9,15 % TTI. Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du premier prix de souscription de 194,00 €, une somme de 176,24 € par part qui se décompose de la façon suivante :

- Prix de souscription : 194,00 € ;
- Commission de souscription TTI : 17,76 € (9,15 % TTI du prix de souscription) ;
- Valeur de retrait : 176,24 €.

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

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

- Celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un, dans la limite de celui-ci et dans les conditions qui sont fixées par l'Assemblée Générale.
- Le prix de retrait ne peut être supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

En application de l'article 422-219 du RG AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

### **Fonds de remboursement**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, après rapport motivé de la Société de Gestion. Les sommes allouées à ce fonds proviennent 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.

### **Blocage des retraits**

Effectué dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

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

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

## **2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS**

Les dispositions de ce paragraphe 2 s'appliquent en cas de retrait comme en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier.

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

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

### **Droit d'enregistrement**

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5,00 % du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

### **Registre des associés**

1°) Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Lorsque la cession, le transfert ou la mutation n'est pas réalisé en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Les parties concernées doivent faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus. 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).

Une telle cession, transfert ou mutation donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au chapitre III de la présente note d'information.

2°) Lorsqu'une transaction est inscrite sur le registre des associés en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, cette inscription est directement effectuée par la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Certificats nominatifs ou attestations de propriété**

Préalablement à toute inscription sur le registre des associés d'une cession, d'un transfert ou d'une mutation, les certificats nominatifs ou attestations, s'il en a été créé, doivent être restitués à la Société.

#### **Répartition des revenus**

En cas de cession, transfert et mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du dernier jour du trimestre de l'inscription du transfert sur le registre des associés ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, restent acquis au cédant.

#### **Registre des retraits - Rappel**

Il est rappelé que les retraits sont inscrits sur le registre des retraits.

### **3. CESSIONS EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS**

Les associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier.

À cet effet, l'associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

#### **Registre des ordres**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 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.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la Société de Gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation pour douze mois au maximum. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

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

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

À réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne peuvent être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

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

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

### **Confrontation et prix d'exécution**

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

Pour les parts de la SCPI PRIMOFAMILY, la périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le 5<sup>ème</sup> jour de chaque mois à 12h. Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

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 4<sup>ème</sup> jour de chaque mois à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

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

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

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

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

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

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

### **Délai de versement des fonds**

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

### **Transmission des ordres d'achat et de vente**

Les ordres d'achat ou de vente sont adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

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

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion selon l'un des moyens indiqués ci-dessus. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation / Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document. Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 44 21 73 93.

### **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. RÉPARTITION DES FRAIS 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 ayant trait à la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative), la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

### 2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

#### **A. Commission de souscription**

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,15 % TTI maximum du prix de souscription, prime d'émission incluse, soit un montant de 17,76 € TTI.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commerciaux) à hauteur de 8,25 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 0,90 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %).

## **B. Commission de gestion**

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

- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. Elle couvre les frais de personnel et de siège social de la société de gestion.

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

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

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 75,00 € HT (90,00 € TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 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, des frais de transfert d'un montant de 200,00 € HT (soit 240,00 € TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 € HT (soit 90,00 € TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions sont réglées par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant. Elles couvrent l'organisation du marché des parts le cas échéant, et la tenue du registre.

## D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs

Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la Société de Gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur
  - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
  - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

## E. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

# CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

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

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

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138, II., du Code Monétaire et Financier.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **A. Assemblées Générales Ordinaires**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **B. Assemblées Générales Extraordinaires**

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

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

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

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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

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

## **C. Consultation écrite**

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

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

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

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

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

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

## **2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

---

### **A. Répartition des bénéfices**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende.

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

## **B. Provisions pour gros entretien**

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

## **3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS**

---

### **A. Conventions particulières**

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

Préalablement à l'achat de tout immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer à ses frais l'immeuble par un expert indépendant. Les frais d'expertise sont supportés par la Société de Gestion.

### **B. Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

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

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

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

## **4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS**

---

**Les informations qui suivent (paragraphe 5. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

### **A. Revenus et déficits fonciers**

#### **- Associés personnes physiques**

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

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

Les recettes comprennent des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société,et, accessoirement des loyers et autres revenus locatifs.

Les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient donc de la déduction des charges acquittées par la Société (soit toutes les dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier : dépenses de réparation et d'entretien, frais de gérance, taxes foncières à l'exception de la quote-part correspondant à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxes annexes à cet impôt, travaux, primes d'assurances, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...).

Les résidents et non-résidents fiscaux sont soumis aux prélèvements sociaux à 17,20 % sur les revenus fonciers issus de biens situés en France.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers éventuellement perçus par la SCPI font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit une taxation globale au taux de 30%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source de 12,80 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur soit à 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 € pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source sur les produits de placement à revenu fixe. Concernant les dividendes, le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année doit être inférieur à 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 75 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune pour demander à bénéficier de la dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Les résidents fiscaux de France sont également soumis aux prélèvements sociaux à 17,20 % sur les revenus mobiliers.

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

Les associés non-résidents fiscaux de France sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus fonciers imposables en fonction de leur quote-part avec un minimum de taxation de 20,00 % (sauf à ce qu'ils apportent la preuve qu'ils seraient imposés à une tranche marginale d'imposition plus faible si l'ensemble de leurs revenus étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

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

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

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

##### **- Associés personnes physiques, résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19,00 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,20 %, soit un taux d'imposition de 36,20 % de la plus-value imposable. La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention. Le rythme des abattements est différent selon qu'il s'agit de

l'assiette de calcul de l'impôt sur la plus-value (19,00 %) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (17,20 %).

La loi de finances 2013 a introduit une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000,00 € (calculables après application de l'abattement pour durée de détention retenu pour le calcul de la plus-value soumise au taux proportionnel de 19,00 %). Cette surtaxe, dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, va de 2% pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 € (cf. taux du barème publié au BOFIP : BOI-RFPI-TPVIE-20-20170308). Le taux global d'imposition d'une plus-value supérieure à 260 000 peut donc s'élever jusqu'à 42,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu, 17,2 % au titre des prélèvements sociaux et 6 % au titre de la surtaxe).

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

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

Sous réserve des Conventions internationales, les plus-values immobilières sont soumises en France, à un prélèvement forfaitaire de 19,00 % lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes d'un État membre de l'espace économique européen ou de 33 1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes.

Les Associés personnes physiques, non-résidents de France sont également soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 % et le cas échéant à une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € 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 1<sup>er</sup> septembre 2013 d'un abattement pour l'assiette de l'impôt sur la plus-value :

- de 6,00 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention inclus ;
- de 4,00 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention ;

Pour l'assiette des prélèvements sociaux :

- de 1,65 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année inclus ;
- de 1,60 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année ;
- de 9,00 % au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention jusqu'à la 30<sup>ème</sup> année inclus.

S'agissant des abattements applicables pour déterminer l'assiette de calcul des prélèvements sociaux :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup>,
- 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention,
- 9,00 % pour chaque année de détention au-delà de la 22<sup>ème</sup>.

#### **- Associés personnes morales, résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par les Associés personnes morales soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les Sociétés (IS), sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les Sociétés translucides patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises selon les mêmes conditions que les associés personnes physiques.

#### **- Associés personnes morales, non-résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 33 1/3 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017).

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

#### **- Résidents de France**

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la Société de Gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte. La Société de Gestion se charge, pour le

compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

#### - **Non-résidents de France**

Les Associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 € 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 €. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

En cas de cession d'immeuble avec plus-value, la SCPI doit faire l'avance de l'impôt retenu par le notaire pour le compte des Associés assujettis à l'impôt sur le revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces Associés, et afin de respecter l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la Société de Gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt, retenu au taux de 19,00 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,20 % - au total 36,20 % - représentant donc un montant égal par part, entre les Associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire ;
- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19,00 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS).

#### **D. Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière**

Il appartient aux associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière de déclarer la valeur de la part à l'actif de leur patrimoine taxable à l'IFI.

## **5. MODALITÉS D'INFORMATION**

---

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

#### **A. Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice, le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Annuelle, et les informations exigées au titre de IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF, relatives, respectivement, à la gestion du risque de liquidité et à l'évolution de l'effet de levier.

Le rapport annuel est mis à disposition du public sur le site de la Société de Gestion dans le courant du mois de juin chaque année ; il est également adressé aux associés à l'occasion de la convocation de l'assemblée générale annuelle.

#### **B. Bulletin semestriel d'information**

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre civil, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, semestre après semestre,

afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. A sa discrétion, la Société de Gestion peut diffuser un bulletin intermédiaire entre deux bulletins semestriels pour rendre compte d'éléments importants et de changements significatifs dans la vie de la Société.

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

### 1. LA SOCIÉTÉ

---

- Dénomination sociale :** PRIMOFAMILY
- Nationalité :** Française
- Siège social :** 36 rue de Naples - 75008 PARIS
- Forme juridique :** PRIMOFAMILY a le statut de société civile de placement immobilier. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par ses statuts.
- Statuts :** Déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.
- Numéro de RCS :** 830 554 986 RCS PARIS (première immatriculation le 28 juin 2017)
- Durée de la Société :** La Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
- Objet social :** La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.
- La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
- Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :
- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
  - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.
- Exercice social :** du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice a débuté lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'est achevé le 31 décembre 2017.
- Capital initial :** 760 000,00 €.
- Capital maximal statutaire :** 126 562 500,00 € depuis le 2 mai 2018.
- Capital social effectif à la clôture du dernier exercice :** 51 273 000,00 €

### 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

**Attributions :** Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société.

**Nombre de membres :** Le Conseil de Surveillance est composé d'au moins 7 membres au moins et de 9 au plus.

**Durée du mandat :** Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 exercices.

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

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2017 :

- SURAVENIR, Compagnie d'assurance-vie et prévoyance exerçant sous la forme de société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 420 000,00 € ayant son siège social sis 232 rue du Général Paulet à BREST (29200) et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BREST sous le numéro 330 033 127, représentée par Monsieur Bernard LE BRAS, Président du Directoire,
- Monsieur Stéphane VIDAL, demeurant 5, rue Joseph Leguay à Saint Cloud (92210), Président de PRIMONIAL HOLDING,
- Monsieur Valéry BORDES, demeurant 41 rue Junot à Paris (75017), Secrétaire général de PRIMONIAL HOLDING,
- Monsieur Olivier DEVISMES, demeurant 5, rue Villebois-Mareuil à Paris (75017), Président de SPORTINVEST,
- Monsieur Stefan de QUELEN, demeurant Square d'Orléans – 80 rue Taitbout à Paris (75009), Directeur du développement *global retail* Primonial et Président de Primonial Partenaires,
- Monsieur Thierry ABIHDANA, demeurant 31, rue André Joineau au Pré-Saint-Gervais (93310), Directeur Primonial School & Synergie,
- Monsieur Nicolas REBOUL, demeurant 58, avenue de Wagram à Paris (75017), Directeur développement partenaires de L'Office by Primonial.

#### **Renouvellement, candidatures, désignation :**

Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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

### **3. ADMINISTRATION DE LA SCPI**

---

**Dénomination :** La gestion de la SCPI est assurée statutairement par Primonial Real Estate Investment Management (PREIM).

**Siège social :** 36 rue de Naples - 75008 PARIS

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

**Numéro de RCS :** 531 231 124 RCS PARIS (première immatriculation le 23 mars 2011)

**Objet social :** La Société a pour objet, en tous pays, la réalisation de toutes opérations ayant pour objet :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ;
- L'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Société Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA
- La gestion d'actifs immobiliers ;

- La gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés ;
- L'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées,
- Le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine ;
- La participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

**Capital :** 825 100,00 € détenu à 100% par PRIMONIAL HOLDING SAS

**Directoire :**

- Président : Grégory FRAPET
- Autres membres : Stéphanie LACROIX, Directeur général ; Tristan MAHAUT, Secrétaire général.

**Conseil de Surveillance :**

- Président : Laurent FLECHET
- Vice-Président : Stéphane VIDAL
- Autres membres : Valéry BORDES, Laurent MOGNO, Guy CHARLOT

**Numéro d'agrément délivré par l'AMF :**

Agrément GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011

Agrément au titre de la Directive AIFM délivré à effet du 10 juin 2014

**Obligations de la Société de gestion :**

La Société de gestion est tenue de :

- présenter aux associés les comptes et les rapports sociaux ;
- fournir des informations statistiques à l'AMF et lui adresser tout document non personnel destiné aux associés ;
- prévenir et traiter les situations de conflit d'intérêts ;
- respecter, conformément à la réglementation en vigueur, les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.
- s'assurer du respect par les délégués des obligations légales et réglementaires ;
- disposer des moyens financiers, en personnel, organisation et équipement nécessaires et mettre en place les procédures adéquates, notamment comptables, pour exercer efficacement et de façon autonome son activité ;
- gérer la SCPI, conformément à la réglementation applicable, dans le respect de la documentation de la SCPI et dans l'intérêt des associés.

**Droits des investisseurs :**

L'assemblée générale peut révoquer, à la majorité des voix présentes ou représentées, la Société de gestion. Toute clause contraire est réputée non écrite.

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

**Responsabilité :**

Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du Règlement général de l'AMF, la Société de Gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI notamment par ses fonds propres. Le cas échéant, la Société de Gestion souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle.

**Délégation des fonctions de gestion :**

Le *property management* (administration de biens) est confié à OIKO GESTION, société anonyme au capital de 74 650 € ayant son siège social 14 rue Ballu, Paris (75009), représentée par Monsieur Charles HAEZEBROUCK, Directeur général. Le capital social de cette société est détenu à hauteur 50,97 % par PRIMONIAL HOLDING SAS.

La Société de gestion dispose d'un dispositif de sélection et de contrôle de ses prestataires et assure un encadrement strict des activités susceptibles de générer des conflits d'intérêts.

#### 4. DEPOSITAIRE

---

Les missions de dépositaire auprès de la Société sont assurées par

CACEIS Bank  
1-3 Place Valhubert  
75013 Paris

Le dépositaire a été nommé par la Société de Gestion le 26 juin 2017. Son mandat est à durée indéterminée.

Il a pour mission de veiller :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure en outre que :

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
- le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué,
- l'affectation des produits de la SCPI,
- sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

Le dépositaire n'a pas délégué la garde d'actifs de la Société.

Les investisseurs ne disposent pas de droit directement exerçable contre le dépositaire.

#### 5. COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

Le commissariat aux comptes de la Société est assuré par :

Cabinet DELOITTE & ASSOCIES  
Représenté par M. Jean-Pierre VERCAMER  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

Le commissaire aux comptes a été désigné par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017. Son mandat expirera le jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

En application de l'article L.823-1, I., 2<sup>e</sup> alinéa, du Code de commerce, le Commissaire aux comptes titulaire n'étant ni une personne physique ni une société unipersonnelle, il n'est pas procédé à la désignation d'un Commissaire aux comptes suppléant.

Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de :

- certifier les comptes de la SCPI ; et
- attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.

Les investisseurs désignent les commissaires au compte en assemblée générale.

Les investisseurs peuvent engager la responsabilité du Commissaire aux comptes dans les conditions fixées par l'article L. 822-17 du code de commerce.

Ils peuvent demander la récusation du Commissaire aux comptes dans les conditions fixées par l'article L. 823-6 du même code.

## 6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

---

Les expertises et actualisations de la valeur vénale des actifs immobiliers de la Société sont assurées par

CBRE Valuation  
Représenté par Mme Anne DIGARD  
145-151 rue de Courcelles  
75017 Paris

L'expert externe en évaluation a été nommé par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017. Son mandat expirera le 31 décembre 2021.

L'Expert externe en évaluation évalue, et actualise chaque année, la valeur vénale de chaque immeuble ainsi que celle des droits réels détenus par la SCPI. Il effectue une expertise de tous les immeubles tous les 5 ans.

Les investisseurs acceptent ou rejettent, en assemblée générale, la candidature de l'expert présentée par la Société de gestion ; ils ne disposent pas de droit directement exerçable contre l'expert.

## 7. INFORMATIONS

---

Adresse : Primonial Real Estate Investment Management

36 rue de Naples – 75008 Paris – Tél : 01 44 21 73 93

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

La personne chargée de l'information au sein de la Société de Gestion est Madame Stéphanie Lacroix.

## 8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

---

La personne assumant la responsabilité de la note d'information au sein de la Société de Gestion, signataire de cette note d'information, est Monsieur Grégory Frapet, 36 rue de Naples – 75008 PARIS - Tél : 01 44 21 71 01.

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

**Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 19-05 en date du 23 avril 2019.**

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



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

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

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