PRIMONIAL REIM

SCPI PATRIMMO CROISSANCE

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable faisant offre au public

NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC

Siège social

36 rue de Naples
75008 Paris

804 046 779 RCS Paris

Mise à jour : Septembre 2017

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. Facteurs de risques
2. Renseignements sur les fondateurs
3. Politique d'investissement
4. Date de souscription par les fondateurs
5. Capital social - Variabilité du capital
6. Responsabilité des associés

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

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

II. MODALITÉS DE SORTIE

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

III. FRAIS

1. Rémunération de la société de gestion
2. Frais supplémentaires

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

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

V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. La Société
2. Administration de la Société : société de gestion nommée
3. Conseil de surveillance de la SCPI
4. Commissaire aux Comptes
5. Expert externe en évaluation
6. Information

INTRODUCTION

1. FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de cette SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction 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'habitation sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande. La politique d'investissement portant sur l'acquisition de la nue-propriété d'un patrimoine et ne disposant donc pas de l'usufruit, la SCPI ne percevra pas de revenus fonciers. Ainsi, l'investissement en parts de cette SCPI ne procurera pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers.

L'investissement en parts de PATRIMMO CROISSANCE est un investissement 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 étant investi exclusivement en immobilier, il est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant pas le retrait de vos parts.

En cas de souscription à crédit, l'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la SCPI ne distribuera pas de revenus et que par ailleurs le capital n'étant pas garanti, en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance du remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que PATRIMMO CROISSANCE est une SCPI pouvant statutairement recourir à :

- l'endettement à hauteur de 30% maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements en état futur d'achèvement, dans l'anticipation de la collecte,
- des acquisitions payables à terme (VEFA) à hauteur de 100% de la valeur comptable des actifs afin de constituer son patrimoine.

En toutes circonstances, 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 SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société de gestion statutaire de la Société est la Société Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 11-000043, en date du 16 décembre 2011, dont le siège est 36, rue de Naples - 75008 PARIS.

PATRIMMO CROISSANCE est constituée avec un capital social initial, de sept cent soixante mille euros (760.000 €), soit prime d'émission incluse de huit cent treize mille huit cent soixante-cinq euros (813.865 €) entièrement libéré au 11 août 2014.

Les fondateurs sont exonérés des frais de collecte pour chacune des parts souscrites. La prime d'émission qu'ils ont versée en sus

s'établit à 28,35 €, pour chaque part souscrite et est intégralement libérée.

Ce capital initial est divisé en mille neuf cents (1.900) parts de quatre cents euros (400 €) chacune, auxquelles s'ajoute une prime d'émission de vingt-huit euros et trente-cinq centimes (28,35 €) pour chacune des parts.

Répartition du capital initial :

Nom du souscripteur	Représentant permanent	Nombre de parts	Montant en nominal (hors prime d'émission)	Montant prime d'émission incluse
SURAVENIR	Bernard Le Bras	1.894	757.600 €	811.294,90 €
CAMO André		1	400 €	428,35 €
BORDES Valéry		1	400 €	428,35 €
VIDAL Stéphane		1	400 €	428,35 €
NEMES Georges		1	400 €	428,35 €
DEVISMES Olivier		1	400 €	428,35 €
ABIHDANA Thierry		1	400 €	428,35 €
TOTAL			760.000 €	813.865 €

3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

PATRIMMO CROISSANCE, SCPI de type « immobilier résidentiel » présente un caractère d'innovation introduit par la loi Alur (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) promulguée le 24 mars 2014 et complétée du Décret d'application du 5 septembre 2014, qui permettent aux SCPI de mettre en œuvre une politique d'investissement visant à constituer un patrimoine immobilier principalement résidentiel, dans le cadre de l'acquisition de la nue-propriété d'actifs démembrés.

PATRIMMO CROISSANCE investit ses capitaux pour procéder à l'acquisition, en nue-propriété, d'un patrimoine affecté principalement à la location dans le logement social et intermédiaire. Ces acquisitions pourront porter sur des immeubles construits ou à construire en état futur d'achèvement (VEFA) et être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L.214-115-2 et R.214-156 du Code monétaire et financier. L'usufruit est acquis par des entités autorisées à être bailleur social.

L'objectif de gestion de la SCPI est de capitaliser la performance potentielle correspondant au remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers sous-jacents corrigé des éventuelles plus ou moins-value constatées lors de la valorisation annuelle des actifs immobiliers sous-jacents et réalisées lors de la vente desdits actifs.

Par ailleurs, PATRIMMO CROISSANCE pourra investir directement ou indirectement dans d'autres actifs immobiliers.

Elle pourra ainsi 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.

La SCPI pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou des sociétés qui lui sont liées.
Elle pourra également conclure des contrats de promotion immobilière.
Ces investissements permettront d'obtenir un revenu complémentaire destiné notamment à :

- couvrir ses frais de fonctionnement, dont la rémunération de la société de gestion,
- octroyer des compte-courant à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;

- réaliser des travaux de toute nature sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur,
- investir une partie des capitaux levés en produits de placement autorisés par la loi et les règlements.

Enfin, PATRIMMO CROISSANCE pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, notamment à la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers sous-jacents, dans les limites prévues par la loi et les règlements en vigueur.

4. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

PATRIMMO CROISSANCE a été constituée le 12 août 2014.

Conformément à l'article L.214-86 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

5. CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL

Les fondateurs ont versé, chacun la valeur nominale de 400 € augmentée de la prime d'émission de 28,35 € de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital social initial de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE s'élève à 760.000 euros, divisé en 1.900 parts de 400 euros de valeur nominale chacune.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 05 août 2014 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marché Financiers.

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues a été fixé à quatre-vingt millions d'euros (80.000.000 d'euros), divisé en 200.000 parts de 400 euros de valeur nominale chacune.

Variabilité du capital

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

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

En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire. Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire maximum. Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fond de remboursement.
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé.
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant depuis au moins trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, par dérogation à l'article du Code civil, et à celles de l'article XVIII des statuts de PATRIMMO CROISSANCE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

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

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

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

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

3. PARTS SOCIALES

A. Valeur Nominale

Le nominal des parts est de quatre cents (400 euros).

B. Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de quatre cents euros (400 euros) majorée d'une prime d'émission.

La prime d'émission est notamment destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Outre les frais d'établissement, seront 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.

Le montant de la prime d'émission peut varier mensuellement. Le prix de souscription comprenant la prime d'émission est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

C. Forme des parts

Les parts sont nominatives.

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

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

D. Modalités de calcul du prix de souscription

La société de gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles. Le prix de souscription évoluera de manière mensuelle dans le respect de la réglementation applicable. Ainsi, Le prix de souscription doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10% autour de la valeur de reconstitution de la société.

La valeur de reconstitution est la somme de la valeur de réalisation et des frais afférents à la reconstitution du patrimoine immobilier de la Société (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

La valeur de réalisation étant la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise et de la valeur nette des autres actifs de la société (liquidités moins exigibilités).

La valeur vénale du patrimoine de PATRIMMO CROISSANCE, en l'absence d'évolution du marché immobilier, traduira le remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers sous-jacents. Des actualisations trimestrielles des valeurs d'expertises du patrimoine de la SCPI permettront de traduire les évolutions du marché immobilier résidentiel dans la valeur.

Le prix de souscription accompagne mensuellement ces évolutions afin de ne pas léser les anciens associés et d'éviter que les nouvelles souscriptions soient différées jusqu'à la veille de la hausse, si celle-ci était annuelle.

Ainsi le prix de souscription au 1er novembre 2014 est de 480 € ; les prix de souscription suivants seront disponibles sur le site internet de la société de gestion (www.primonialreim.com) ou sur première demande par téléphone (01.44.21.73.93), par mail (associés.preim@primonial.fr) ou par courrier simple (Primonial REIM – service associés – 36, rue de Naples - 75008 PARIS).

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à dix parts lors de sa première souscription.

En revanche, tout associé a le droit de souscrire, ultérieurement, un nombre inférieur à ce minimum.

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

6. JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1er jour du mois suivant celui de l'enregistrement de la souscription accompagnée du versement du prix. A titre d'exemple des parts souscrites en septembre entreront en jouissance le 1er octobre. Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier, la société de gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- valeur comptable,

- valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un Expert externe en évaluation et actualisée par lui chaque année,

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

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

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

8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTES AU PUBLIC

Offre au public

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence d'un capital social maximum nominal statutaire de quatre-vingt millions d'euros (80.000.000 d'euros).

Prix de souscription d'une part

Le prix de souscription initial de la part est de 480 €, décomposé en 400 € de nominal et 80 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion : de 11,76% HT soit 11,96 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20,00 %) du prix de souscription prime d'émission incluse, ce qui représente un montant de 56,45 € HT et 57,41 € TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) sur le prix initial de souscription de 480€, qui supporte :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 10,76 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°e du Code Général des Impôts), soit 51,65 € TTI sur le prix initial de souscription de 480€ ;

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1 % HT (4,80 € HT) (à majorer de la TVA au taux en vigueur), soit 1,20 % TTC (5,76 € TTC sur le prix initial de souscription de 480€) pour un taux actuellement en vigueur de TVA de 20,0 %.

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

Le prix de la part peut varier tous les mois conformément à l'article 3.D ci-dessus. Il est indiqué sur le bulletin trimestriel et devra être porté sur le bulletin de souscription.

9. AGRÉMENT

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

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US PERSON [1] » selon la définition de la réglementation européenne.

1 Une *US person* répond à l'un des critères suivants :

Personne physique : (1) est un citoyen américain, (2) est né(e) aux USA, (3) dispose d'une adresse postale aux USA, (4) a une résidence fiscale aux USA, (5) détient un numéro de téléphone US, (6) Opère un transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, (7) Donne procuration ou délégation de signature à une personne résidant aux USA ;
Personnes morales : (1) Dispose d'une adresse aux USA ; (2) dispose d'un siège social aux USA ; (3) dispose d'une immatriculation de sa
société aux USA ou a été constitué aux USA ; (4) est détenu à plus de 25 % par un actionnaire américain ; (5) Est une « foreign financial institution » ou FFI

En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securites Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation européenne. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou 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) ».

10. GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L 214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire initial, soit 20.000.000 euros doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 3.000.000 euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les Associés, fondateurs ou non, sont remboursés du montant de leur souscription ; cette disposition découlant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

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 4 413 865 euros, a été délivrée à la Société par la BANQUE PALATINE. Elle représente 15 % du capital statutaire maximum initial majoré de la prime d'émission.

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

CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

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

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 de gestion déciderait de le créer et de le doter.
- la cession de gré à gré, réalisée sans intervention de la société de gestion.

1. RETRAITS

A. Principe du retrait

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

B. Modalités de retrait

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

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

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

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi l'associé qui se retire en décembre perd la jouissance de ses parts au 1er décembre.

C. Prix de retrait

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

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

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

- A titre d'exemple l'associé se retirant percevrait, sur la base du premier prix de souscription de 480 euros, une somme de 422,59 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

  - Prix de souscription : 480 euros
  - Commission de souscription TTC : 57,41 euros
  - Valeur de retrait : 422,59 euros

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

• 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.

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

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 la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

D. Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

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

E. Blocage des retraits effectué dans le cadre des dispositions de l'article L214-93 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 de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article 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 ou toute autre mesure appropriée. La société de gestion proposerait les dispositions applicables au régime des cessions qui pourrait être mis en place.

Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

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

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

La Société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts se réalisent directement par l'Associé (cession de gré à gré), sauf ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe «blocage

des retraits», où elles pourraient également se réaliser par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente.

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

Cessions sans intervention de la société de gestion

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

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

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

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

Registre des transferts

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

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

Droit d'enregistrement

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

CHAPITRE III. FRAIS

1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A. Commission de souscription

La commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 11,96 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20 %) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Elle rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) et les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.

B. Commission de gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est constituée de 10% des produits locatifs HT encaissés et 80% des produits financiers nets dans la limite de l'assiette disponible, à majorer de la TVA au taux en vigueur.

La société de gestion pourra différer la facturation et le paiement de cette commission de gestion, si cela s'avérait favorable pour la SCPI, permettant ainsi d'assurer le bon fonctionnement de la SCPI.

La rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil et le paiement s'effectue par trimestre échu. Elle correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, et le cas échéant l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la proposition d'affectation des résultats.

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

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc), le cas échéant dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'enregistrement à l'occasion des

augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des Commissaires aux Comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc.

C. Commission de cession

- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 60,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;

- En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 50 euros HT (soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20%), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

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

Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de cession de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).
- une commission d'acquisition de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).

2. FRAIS SUPPLEMENTAIRES

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

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

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours

sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

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

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui, notamment, statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

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

Le résultat ainsi déterminé, s'il est positif, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Compte tenu de sa politique d'investissement, il est peu probable que la SCPI PATRIMMO CROISSANCE génère un résultat positif pendant la période de démembrement (la détention de produits en nue-propriété ne générant pas de revenus). Ainsi, la SCPI PATRIMMO CROISSANCE ne devrait pas distribuer de dividende. Dans l'hypothèse d'un résultat distribuable positif, il sera proposé à l'Assemblée générale annuelle de le porter au report à nouveau.

3. 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.

Toutefois, pour les actifs détenus en nue-propriété, le bailleur social détenant l'usufruit conserve à sa charge la totalité des loyers perçus ainsi que le règlement de toutes les charges afférents aux actifs immobiliers sous-jacents. En conséquence, la SCPI ne détenant que la nue-propriété des actifs il n'est pas constitué de provision pour gros entretien.

Dans l'hypothèse où la SCPI se porte acquéreur d'actifs immobiliers sous-jacents en pleine propriété ou que la SCPI vient à détenir en pleine propriété des biens à l'issue de la période de démembrement, il est établi un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien dès la première année d'acquisition de l'immeuble, qui a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, permettant 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.

4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

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

5. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent (paragraphe 5. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2014, 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 15,5 % sur les revenus fonciers issus de biens situés en France.

Le montant des intérêts (revenus financiers éventuellement perçus par la SCPI) est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (produits de placement à revenus fixes).

Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 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 15,5 % sur les revenus mobiliers.

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

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% (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 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. 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%) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (15,5%).

La loi de finances 2013 a introduit une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros (calculables après application de l'abattement pour durée de détention retenu pour le calcul de la plus-value soumise au taux proportionnel de 19 %). Le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée (il ne s'agit pas d'un barème progressif).

- **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 % 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 15,5 % et le cas échéant à une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2

à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Lorsque l'Associé cédant (résident ou non résident) est imposé à l'impôt sur le revenu, la plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) bénéficie à partir du 1er septembre 2013 d'un abattement pour l'assiette de l'impôt sur la plus-value :

- de 6 % par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année de détention inclus ;
- de 4 %au titre de la 22ème année de détention ;;
- Pour l'assiette des prélèvements sociaux :
- de 1,65% par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année inclus ;
- de 1,60% au titre de la 22ème année ;
- de 9% au-delà de la 22ème année de détention jusqu'à la 30ème année inclus.

- **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 1er janvier 2014).

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 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

C. Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

En cas de cession d'immeuble avec plus-value, la SCPI doit faire l'avance de l'impôt retenu par le notaire 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 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 15,5% - au total 34,5 % - représentant donc un montant égal par part, entre les Associés présents au jour de chaque vente concernée :

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

D. Associés soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune

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

6. MODALITÉS D'INFORMATION

A. Le rapport annuel

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

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ainsi que la durée résiduelle de chaque démembrement ;
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges, du résultat ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- de l'occupation des immeubles.

B. Les bulletins trimestriels d'information

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

- le rappel des conditions de souscription et de retrait des parts ainsi que la valeur mensuelle du prix de souscription et de retrait ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende, étant ici rappelé qu'il n'est pas prévu de versement d'acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif
- Les acquisitions réalisées incluant la durée de démembrement.

7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage effectué pour le placement des parts de SCPI est soumis aux articles L 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Toute publicité devra comporter :

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

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

A. Dénomination sociale : PATRIMMO CROISSANCE

B. Nationalité : Française

C. Siège social : 36 rue de Naples 75008 PARIS

D. Bureaux : 36 rue de Naples 75008 PARIS

E. Adresse courrier : 36 rue de Naples 75008 PARIS

F. Forme juridique : PATRIMMO CROISSANCE a le statut de Société civile, à capital variable, faisant offre au public (Société Civile de Placement Immobilier).

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L.214-86 et suivants, R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

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

H. Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : la Société est immatriculée sous le n°804 046 779.

I. Durée : la Société est constituée pour une durée de 99 années à compter du 12 août 2014 jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

J. Objet social :

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté principalement à la location dans le logement social et intermédiaire. L'usufruit est acquis par des entités autorisées à être bailleur social.

Pour les besoins de cette gestion elle peut notamment, 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 dans les limites prévues par les articles L.214-114 et R 214-157 du Code monétaire et financier.

K. Exercice social : l'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social a une durée supérieure à 12 mois et se termine le 31 décembre 2015.

L. Capital social à la constitution : 760.000 euros

M. Capital statutaire maximum et minimum : le capital social maximum statutaire de 80 000 000 € peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous les moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, à condition que le capital effectif ne devienne pas inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- capital légal minimum, soit 760 000 euros ;

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire ;

- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé.

2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

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

A. Dénomination : Primonial Real Estate Investment Management - PREIM

B. Siège social : 36 rue de Naples 75008 PARIS

C. Bureaux : 36 rue de Naples 75008 PARIS

D. Adresse courrier : 36 rue de Naples 75008 PARIS

E. Nationalité : Française

F. Forme juridique : Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

G. Inscription au registre du commerce et des sociétés : 531 231 124 R.C.S. Paris

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

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

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'A.M.F. ;
- 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.

J. Capital : 825 100 euros (huit cent vingt-cinq mille cent euros) détenu par :

- PRIMONIAL HOLDING : 60,53 %
- UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE : 30,30 %
- Diverses personnes physiques : 9,17 %

K. Directoire :

- Président : Laurent FLECHET
- Autres membres : Grégory FRAPET, Stéphanie LACROIX

L. Conseil de Surveillance :

- Président et Membre : Stéphane VIDAL
- Vice-Président et Membre : Martine SIMON-CLAUDEL
- Autres membres : Valéry BORDES, François POCHARD, Nicolas SCHIMEL, Virginie LABORDE, Paul YOUNES.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

A. Attributions

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

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

B. Nombre de membres - Durée de leur mandat

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

C. Composition du Conseil

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge

opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans.

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

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale constitutive du 25 juillet 2014 :

SURAVENIR, représentée par Monsieur Bernard LE BRAS,

Monsieur André CAMO,

Monsieur Stéphane VIDAL,

Monsieur Georges NEMES,

Monsieur Valéry BORDES,

Monsieur Oliver DEVISMES,

Monsieur Thierry ABIHDANA.

Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

D. Renouvellement, candidatures, désignation

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

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale constitutive du 25 juillet 2014.

En tant que titulaire : Cabinet DELOITTE & ASSOCIES, situé 185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly sur Seine

En tant que suppléant : BEAS, situé 7-9 villa Houssay – 92220 Neuilly sur Seine

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

5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France, Société par actions simplifiée au capital de 58 978,80 euros, immatriculée au RCS de Nanterre 327 657 169, dont le siège social est situé 167 quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy Les Moulineaux, représentée par Jean-Claude Dubois, a été nommé par l'Assemblée Générale constitutive des associés du 25 juillet 2014 en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du quatrième exercice social faisant suite à leur nomination.

6. DEPOSITAIRE

CACEIS Bank, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 1 273 376 994,56 EUR, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS, a été désigné par la société de gestion et a été ratifié lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 25 juillet 2014.

7. INFORMATION

La personne chargée de l'information des associés est Stéphanie Lacroix, 36 rue de Naples 75008 PARIS - Tél : 01 44 21 71 01

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

Société : PRIMONIAL REIM, représentée par Grégory Frapet, Directeur Général.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014.

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
REIM

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.
Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° T15813 et « Gestion Immobilière » n° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL
36 rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00
Télécopie : 01 44 21 71 11
www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE
36 rue de Naples – 75008 Paris.

Réf. : Note d'Information SCPI Patrimmo Croissance – **DC02891 – 012018.**

PRIMONIAL
REIM

SCPI PATRIMMO CROISSANCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

STATUTS

Siège social
36 rue de Naples
75008 Paris

804 046 779 RCS PARIS

Mise à jour : Septembre 2017

La Société de Gestion
PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT
MANAGEMENT « PREIM »
Représentée par Grégory FRAPET

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

Article I – FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.213-1 et suivants du Code de commerce, les articles L.214-86 et suivants, L 231.8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

Article II – OBJET

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 principalement à la location dans le logement social et intermédiaire. L'usufruit est acquis par des entités autorisées à être bailleur social.

Pour les besoins de cette gestion elle peut notamment, 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 dans les limites prévues par les articles L.214-114 et R 214-157 du Code monétaire et financier.

Article III – DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est « PATRIMMO CROISSANCE ».

Article IV - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (75008), 36 rue de Naples.
Il pourra être transféré à tout autre endroit dans la ville de PARIS ou des départements limitrophes, par simple décision de la société de gestion, et en tout autre lieu sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Article V – DURÉE

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

TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

Article VI – CAPITAL SOCIAL

1. Capital social d'origine

À la constitution de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de quatre cents euros (400 €) par part.

Le capital initial s'élève donc à sept cents soixante mille euros (760.000 €), divisés en mille neuf cents (1900) parts.
Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Prénom du souscripteur	Nombre de parts	Montant
Suravenir		**1894**	**757.600**
Camo	André	**1**	**400**
Bordes	Valery	**1**	**400**
Vidal	Stephane	**1**	**400**
Nemes	Georges	**1**	**400**

Devismes	Olivier	1	400
Abihdana	Thierry	1	400

Ces parts sont inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'application de l'article L.214-86 du Code monétaire et financier.

2. Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à quatre-vingt millions d'euros (80.000.000 millions d'euros).

3. Capital social effectif

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

Article VII - VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT

Le capital social effectif peut augmenter par la souscription de parts nouvelles dans les conditions de l'article VIII, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire. Il peut également diminuer par suite de retraits dans les conditions prévues par l'article IX. Le capital social effectif ne peut cependant pas se réduire, sous l'effet de la variabilité, au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 90 % du capital social effectif constaté par la société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent ;
- 10 % du capital social statutaire. Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fond de remboursement,
- 760.000 € représentant le capital social minimum statutaire des SCPI.

Article VIII - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en une ou plusieurs fois, pour le porter à un montant maximal de quatre-vingt millions d'euros (80.000.000 €), soit 200.000 parts d'une valeur nominale de 400 € chacune. Il ne peut, toutefois, être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, les demandes de retrait enregistrées.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- couvrir les frais engagés par la Société pour la recherche et l'acquisition des immeubles,
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts,
- assurer l'égalité entre les associés. Ainsi, pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

La société de gestion fixe le montant de la prime d'émission qui pourra évoluer mensuellement dans la limite d'un prix de souscription compris dans la fourchette de plus ou moins 10% autour de la valeur de reconstitution.
Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart supérieur à plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers

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

L'agrément est acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans les quinze jours

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

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

Article IX - RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus.
Les demandes de retrait sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Chaque demande est prise en considération selon son ordre d'arrivée et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au 1er jour du mois d'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre perd la jouissance de ses parts au 1er décembre Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :

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

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

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

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

Article X - FONDS DE REMBOURSEMENT

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

Ce fonds est alimenté par des bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif.
Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.
La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article XI - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1. L'inscription au registre des associés

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

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

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits, ou donataires, doivent justifier de leur qualité, par la production d'un certificat de propriété

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

Article XII - LIBÉRATION DES PARTS

Les parts souscrites en numéraire sont libérées en totalité, lors de la souscription.

Article XIII - FORME DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives.

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

Les parts de la Société ne peuvent être souscrites qu'en pleine propriété

Article XIV – NANTISSEMENT DES PARTS

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

Article XV – INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

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

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

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

Article XVI - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).
Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

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

Article XVII – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

1. Responsabilité des Associés

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

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

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

2. Responsabilité civile de la Société

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

3. Responsabilité civile de la société de gestion

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

ARTICLE XVIII- DÉCÈS - INCAPACITÉ

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses Associés et

continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés.

Les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt.
L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.
L'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs Associés ne mettront pas fin à la Société.
S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des Associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'Associé sur le registre de la Société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.
Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Article XIX – RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

Article XX – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

La Société PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PRIMONIAL REIM), Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, ayant son siège social situé au 15/19 avenue de Suffren 75007 Paris, immatriculée comme suit au Registre du Commerce et des Sociétés : 531.231.124 RCS PARIS, titulaire de l'agrément GP11-000043 délivrée le 16 décembre 2011 par l'Autorité des Marchés Financiers, est désignée comme première société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

La Société est représentée par ses représentants légaux.

Les fonctions de la société de gestion cesseront en cas de démission, ou de révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire, de même qu'en cas de dissolution, déconfiture, règlement judiciaire ou liquidation des biens ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.
Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale, dans les conditions prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires, après agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.
Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Article XXI – ADMINISTRATION

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

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

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- acquérir tous immeubles, en pleine propriété ou démembrés, construits ou en état futur d'achèvement, dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- contracter des emprunts bancaires dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, conformément à la politique d'investissement et en tout état de cause dans la limite d'un maximum qui sera fixé en Assemblée Générale ;
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues ci-dessus,
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés,
- convoquer les Assemblées Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.
La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

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

Délégation de pouvoirs et de signature

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

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

Article XXII – RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE

GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Répartition des charges entre la Société et la société de gestion

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

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc...), dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc...

Rémunération de la société de gestion

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

A. Commission de souscription

La commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 11,96 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20,0 %) du prix de souscription, prime d'émission incluse.
Elle rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) et les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.

B. Commission de gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est constituée de 10% des produits locatifs HT encaissés et 80% des produits financiers nets dans la limite de l'assiette disponible, à majorer de la TVA au taux en vigueur.

La société de gestion pourra différer la facturation et le paiement de cette commission de gestion, si cela s'avérait favorable pour la SCPI, permettant ainsi d'assurer le bon fonctionnement de la SCPI.
La rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil et le paiement s'effectue par trimestre échu. Elle correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, et le cas échéant l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la proposition d'affectation des résultats.

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

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc), le cas échéant dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des Commissaires aux Comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc.

C. Commission de cession

- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 60,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;

▪ En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 50 euros HT (soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

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

Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de cession de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).
- une commission d'acquisition de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).

ARTICLE XXIII – CONVENTIONS

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

Article XXIV – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mission

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

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

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

Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois exercices.
Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social, conformément aux stipulations de l'article 422.200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.
Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.
Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents à l'Assemblée Générale ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

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

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

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la

société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

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

Les fonctions d'un membre de Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.
Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.
Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président et Secrétaire à la majorité absolue des membres composant le Conseil.
En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI.

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

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

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations.
Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.

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

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

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

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

Rémunération

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

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

Responsabilité

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

Article XXV – COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Leur mandat expire à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.
Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion ou de direction qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

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

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

ARTICLE XXVI - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

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

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE XXVII – DEPOSITAIRE

1. Nomination du Dépositaire

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

A cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

2. Missions du Dépositaire

a. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

1° A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

b. Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la règlementation.

c. Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
5° S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

3. Rémunération et Responsabilité

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la règlementation, et la convention de dépositaire

TITRE IV- ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article XXVIII – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

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

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée générale, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138 du Code monétaire et financier.

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion.

À défaut elles peuvent être également convoquées :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire.
Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

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

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

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.
Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs, il désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

À chaque Assemblée, il est dressé une feuille de présence.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant ou non un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés, ou encore par correspondance, selon les modalités prévues par la réglementation.
Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

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

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le secrétaire de l'Assemblée.
L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Article XXIX – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

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

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

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

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

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. Elle prend les décisions visées à l'article XXI, alinéas 1 et 2 des présents statuts figurant sous le titre « limitation apportées aux pouvoirs de la société de gestion ».

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

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

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

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

Article XXX – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social et déléguer à la société de gestion le pouvoir d'en fixer les modalités, de les constater, d'accomplir les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.
Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins la moitié du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle

Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

Article XXXI – INFORMATION DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

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

Article XXXII – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée.

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

TITRE V - INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article XXXIII – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre. Par exception, le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2015.

Article XXXIV – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

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

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

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

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

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

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

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

Article XXXV – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

TITRE VI - DISSOLUTION, LIQUIDATION

Article XXXVI

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

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

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

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale

les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

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

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit,

régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités. S'ils sont plusieurs, ils ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

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

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

Article XXXVII

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.
En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considéré comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VII – CONTESTATIONS

Article XXXVIII

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

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

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

PRIMONIAL
REIM

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.
Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° T15813 et « Gestion Immobilière » n° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris
et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL
36 rue de Naples - 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 71 01
Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE
36 rue de Naples - 75008 Paris

Réf. : Statuts SCPI Patrimmo Croissance – **DC02392 – 012018**