



PRIMOVIE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable avec possibilité de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris

752 924 845 RCS Paris

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour : avril 2022

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ	4
2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	5
3. FONDS PARTICIPANT AU SOUTIEN ET AU MECENAT AU PROFIT DE L'HOPITAL NECKER 8	
4. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	8
5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS.....	9
6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	9
7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS	9
8. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS.....	10
9. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT	11
10. CAPITAL SOCIAL.....	11
11. VARIABILITÉ DU CAPITAL	12
CHAPITRE I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS.....	12
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR.....	12
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	13
3. PARTS SOCIALES	13
4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE	13
5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	14
6. JOUISSANCE DES PARTS.....	14
7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....	14
8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC.....	14
9. AGRÉMENT	15
10. GARANTIE BANCAIRE	15
11. TRAITEMENT EQUITABLE	16
CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE	16
1. RETRAIT	16
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS	17
3. CESSIONS EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS	18
CHAPITRE III. FRAIS.....	20
1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION	20
2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	21
Commission de souscription.....	21
Commission de gestion	21
Commission de cession.....	22
Commission d'acquisition et de cession d'actifs.....	22
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.	22
Frais supplémentaires	22

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....	23
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES	23
Assemblées Générales Ordinaires	24
Assemblées Générales Extraordinaires	25
Consultation écrite.....	25
2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN.....	25
Répartition des bénéfices.....	25
Provisions pour gros entretien	26
3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS.....	26
Conventions particulières.....	26
Démarchage et publicité.....	26
4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS.....	26
Revenus et déficits fonciers	26
- Associés personnes physiques	26
- Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les Sociétés	28
Plus-values de cession des parts de la Société	28
- Associés personnes physiques, résidents de France	28
- Associés personnes physiques, non-résidents de France	28
- Associés personnes morales, résidents de France.....	28
- Associés personnes morales, non-résidents de France.....	29
- Résidents de France	29
- Non-résidents de France.....	29
Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI.....	29
Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière	29
5. MODALITÉS D'INFORMATION	30
Rapport annuel.....	30
Bulletin semestriel d'information	30
CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS	30
1. LA SOCIÉTÉ.....	30
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI	31
3. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.....	31
4. DEPOSITAIRE	33
5. COMMISSAIRE AUX COMPTES	34
6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION.....	34
7. INFORMATIONS	35
8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION.....	35

INTRODUCTION

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

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ

La société de gestion statutaire de la Société est la Société Primonial REIM France (PREIM France), société de gestion de portefeuille agréée par l’Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 11-000043, en date du 16 décembre 2011, au capital de 825 100 euros, dont le siège est 36 rue de Naples - 75008 PARIS.

La Société PRIMOVIE a été constituée le 19 juillet 2012, sous la forme d’une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la “Société” ou “SCPI”).

La SCPI PRIMOVIE a été constituée avec un capital initial de sept cent soixante-douze mille huit cents euros (772 800 €), soit, prime d’émission incluse, huit cent quarante-six mille quatre cent neuf euros et vingt centimes (846 409,20 €) entièrement libéré au 21 juin 2012.

Ce capital initial est divisé en quatre mille huit cent trente (4 830) parts de cent soixante euros (160 €) chacune, auxquelles s’ajoute une prime d’émission de quinze euros et vingt-quatre centimes (15,24 €) pour chacune des parts, les fondateurs étant exonérés des frais de collecte. Cette prime d’émission a notamment pour but de couvrir les frais d’étude et d’exécution des programmes d’investissement.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Représentant permanent	Nombre de parts	Montant nominal en (hors prime d’émission)	Montant prime d’émission incluse
Séminaire des missions étrangères de Paris	Yvon VELOT	1 427	228 320 €	250 067,48 €
Association diocésaine de Nîmes	Bernard FENET	1 141	182 560 €	199 948,84 €
Association diocésaine d’Annecy	Raymond BOCCARD	856	136 960 €	150 005,44 €
Stéphane GLAVINAZ		425	68 000 €	74 477,00 €
Association abbaye de Pradines	Georgette BONAZ	286	45 760 €	50 118,64 €
SCI ISER	Eric COATANROCH	285	45 600 €	49 943,40 €
SARL NG participations	Michelle GALATAUD	115	18 400 €	20 152,60 €
SCI STAF INVEST	Damien VANHOUTTE	100	16 000 €	17 524,00 €
Dominique BRIERE		58	9 280 €	10 163,92 €
Rémy et Marie-Paule MONNIER		58	9 280 €	10 163,92 €
SARL SERFIDOM	Gérard LAURENT	50	8 000 €	8 762,00 €
Daniel FAIVRE		29	4 640 €	5 081,96 €
		TOTAL	772 800 €	846 409,20 €

Date d’ouverture de la première souscription par le public : 23 août 2012.

2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de PRIMOVIE, SCPI de type "classique diversifiée", vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique.

La SCPI a pour objectifs extra-financiers principaux :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier. L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en kWhEF/m²/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2024 porte sur 100% des actifs.
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015. L'unité de mesure de cet objectif est l'empreinte carbone exprimée en kgeqCO₂/m²/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2024 porte sur 100% des actifs.
- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Réduire la proportion de chambres doubles dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds. L'unité de mesure de cet objectif est un ratio de chambres doubles rapportées au nombre total de chambres, et le taux de couverture cible de cet objectif porte sur 100% des EHPAD détenus directement ou indirectement par le fonds, dès 2022.
- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...). L'unité de mesure de cet objectif est un ratio de travaux encadrés par une charte sur le nombre de travaux significatifs, et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2024 porte sur 100% des actifs.
- Objectif Gouvernance : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés. L'unité de mesure de cet objectif est un ratio du nombre de baux comprenant des annexes environnementales signées rapporté au nombre de nouveaux baux ou de renouvellement de baux, et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2024 porte sur 100% des actifs.

PRIMOVIE investira directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs :

- répondant à la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle ;
- et qui privilégiera des investissements dont les locataires, au moment de l'acquisition, exercent une activité en relation avec les secteurs :
 - o de la petite enfance, de l'éducation ou de la location d'actifs à destination des étudiants ;
 - o de la santé ;
 - o des seniors et de la dépendance.

De ce fait, il est prévu d'acquérir des crèches, des centres de loisirs, des écoles, des centres de formation, des cliniques, des centres de santé ou d'analyses médicales, des hôpitaux etc.

En règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement, ou en contrat de promotion immobilière sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif). Les acquisitions réalisées seront localisées à Paris, en région parisienne et en région ou par opportunité, dans la limite de 45 %, dans les pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions pourront notamment prendre la forme

de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par Primonial REIM France ou par une société liée à Primonial REIM France, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par Primonial REIM France ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même Primonial REIM France au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce.

PRIMOVIE prévoit d'investir directement ou indirectement dans des actifs :

- ne représentant pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;
- le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.

Par ailleurs :

- PRIMOVIE pourra également 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 ;
- PRIMOVIE pourra octroyer des comptes-courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur. La SCPI pourra être amenée à investir dans les fonds/ sociétés géré(e)s par PRIMONIAL REIM FRANCE ou des sociétés qui lui sont liées.

Enfin, PRIMOVIE pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

S'agissant des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, Primonial REIM France a développé et mis en place dans ses procédures un outil de notation ESG. Cet outil de notation détermine une note à l'acquisition, une note courante et une note-cible. Il permet donc de suivre l'évolution de la qualité ESG de l'actif dans le temps, et ainsi de piloter son atteinte des objectifs du fonds. Ce pilotage est suivi trimestriellement par un « Comité ESG » au sein de la société de gestion.

L'objectif est d'améliorer de façon systématique la note ESG des actifs dont la note se situe en-dessous d'une note-seuil. La SCPI Primovie développe donc une approche « *best-in-progress* » (c'est-à-dire en amélioration de note) conforme aux exigences du Label ISR immobilier.

L'outil de notation ESG de Primonial REIM compte 70 à 90 indicateurs (en fonction de la classe d'actifs) regroupés en 7 thématiques :

- **Intégration du bâtiment à son territoire.** Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.
- **Intégration des risques environnementaux.** Elle renvoie aux risques liés à la localisation (proximité des sites « Seveso », probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux risques de pollution (amiante, plomb, R22 etc.).
- **Qualités propres au bâtiment.** Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.
- **Gestion technique du bâtiment.** Elle renvoie à l'exploitation du bâtiment : les outils de gestion (BIM¹, etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.
- **Services aux occupants.** Elle renvoie au confort des usagers de l'immeuble : sûreté, conditions sanitaires, etc.
- **Flexibilité des espaces et du bâtiments.** Elle renvoie au potentiel de l'actif en termes d'usage : son efficacité, sa divisibilité, voire sa réversibilité, par exemple vers un usage résidentiel.

¹ *Building Information Modeling*, c'est-à-dire Modélisation des Informations (ou données) du Bâtiment

- **Relations entre parties prenantes.** Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires/opérateurs des actifs et les différents prestataires, et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

Les thématiques et les indicateurs font l'objet d'une pondération qui traduit dans la note finale les priorités affichées par Primonial REIM France, adapté à chaque typologie immobilière (8 grilles ESG) : Environnement (entre 38 et 43 %) / Social (entre 36 et 41%) / Gouvernance (entre 18 et 24%).

Les étapes-clés du processus d'acquisition et de gestion sont les suivantes :

A l'acquisition

En complément des critères financiers, le comité d'investissement de Primonial REIM France intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés. Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par la société de gestion afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement.

Le processus d'analyse ESG de Primonial REIM France se superposant aux étapes usuelles du processus d'investissement inclut une étape préalable qui consiste en l'analyse ESG approfondie de la cible d'investissement dans le cadre de la conduite des *due diligences*, et le renseignement d'une grille d'évaluation des critères ESG d'acquisition.

L'acquisition est validée sous condition de maintien, a minima, de la note initiale si elle est égale ou supérieure à la note-seuil susvisée de sa catégorie d'actif.

Pendant la gestion

Dès l'acquisition de tout actif et durant toute la vie de celui-ci, une démarche de progrès sur les critères ESG de l'actif est enclenchée, laquelle consiste en un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier.

La mise en œuvre de cette démarche passe par le contrôle et la mise à jour de la notation ESG afin d'actualiser la note et la comparer au score-cible à 3 ans. L'actualisation de la note ESG procède notamment de l'inclusion de nouvelles règles de gouvernance de l'actif (par exemple : obligations ESG découlant du mandat de *property management*, nouveaux contrats multi-techniques...). Le plan pluriannuel de travaux de la SCPI intègre les actions nécessaires à l'atteinte de la note-cible.

Primonial REIM France a la charge du suivi de la notation des actifs et de la notation moyenne du fonds.

Le Code de Transparence établi par la Société de Gestion détaille le processus d'investissement et de gestion ainsi que l'approche retenue ; il est consultable sur le site internet de la société de gestion à l'adresse <https://www.primonialreim.fr/fr/nos-engagements-rse>.

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximum sont fixés, au moins annuellement par l'Assemblée Générale des associés. La dernière Assemblée Générale a autorisé la société de Gestion, au nom de la Société, a usé de cette faculté dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la Société. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,70 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice.

Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de PRIMOVIE. 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 PRIMOVIE sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Il tient

également compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et Financier dans lesquelles la SCPI détient une participation.

Conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, la couverture totale ou partielle des risques de taux peut se faire par la souscription d'instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 dans les conditions de souscription et valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.

3. FONDS PARTICIPANT AU SOUTIEN ET AU MECENAT AU PROFIT DE L'HOPITAL NECKER

Primonial REIM France a développé une politique de mécénat importante en matière de santé, d'éducation et d'accompagnement social à son propre niveau. Parce que la politique d'investissement de la SCPI Primovie en immobilier de santé/éducation traduit cette démarche, et parce que des associations et des fondations œuvrant dans les mêmes secteurs ont placé une partie de leurs avoirs dans la SCPI, Primonial REIM France a souhaité décliner sa politique de mécénat au niveau du fonds, conformément à l'esprit de sa politique d'investissement.

La SCPI participe indirectement à ce programme au bénéfice de l'Hôpital Necker – Enfants malades, 149 rue de Sèvres, 75015 Paris, établissement public de santé habilité à recevoir des libéralités, dons, legs et leurs revenus en application de l'article L.6141-2-1 du Code de la santé publique (le « Bénéficiaire »).

Chaque souscription de nouvelles parts de la SCPI permet à Primonial REIM France de faire un don au Bénéficiaire. C'est en effet la société de gestion qui verse directement les dons à l'Hôpital Necker, prélevés sur les frais de collecte qu'elle perçoit sur chaque souscription. Primonial REIM France, ès qualité de société de gestion, verse chaque année au Bénéficiaire 0,035% de la collecte brute de la SCPI jusqu'à 350 000 000 € collectés au titre de l'exercice précédent, et 0,025% de la collecte brute, au-delà. Le montant versé est prélevé sur les frais de collecte perçus par Primonial REIM France au titre du même exercice ; les dons, étant réalisés à partir d'une commission revenant exclusivement à la société de gestion, n'appauvrissent donc pas la SCPI, n'obèrent pas la capacité de la SCPI à investir ni à distribuer ses revenus, ni ne réduisent le montant d'investissement et le rendement de chaque souscripteur.

Les SCPI n'étant pas imposables à l'impôt sur les sociétés, et en l'absence d'un mécanisme légal permettant de transférer un avantage fiscal aux associés du fait des dons, ni la SCPI ni ses associés ne bénéficient d'un quelconque avantage fiscal.

Primonial REIM France bénéficie en revanche d'une réduction d'impôt au titre de ses dons, dans les limites prévues par la réglementation fiscale en matière de philanthropie des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les souscripteurs sont invités, s'ils le souhaitent, à accompagner Primonial REIM France dans son geste en faveur du Bénéficiaire en faisant un don grâce au formulaire contenu dans le dossier de souscription. Ce don peut être partiellement déductible de leurs revenus ; étant réalisé sous la seule responsabilité du souscripteur, il appartient à ce dernier, aux côtés de son conseiller financier habituel, de s'assurer des conditions dans lesquelles une telle réduction peut s'appliquer à lui.

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

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

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

5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

La SCPI PRIMOVIE a été constituée le 19 juillet 2012.

6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, et à celles de l'article XVI des statuts de la Société PRIMOVIE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

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

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

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

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

Ce placement est considéré comme peu liquide. Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PRIMOVIE est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements.

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

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

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

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

Aussi, les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la société. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

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

- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc.,
- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

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

8. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

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

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

10. CAPITAL SOCIAL

Capital social initial :

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

Le capital initial s'élève à sept cent soixante-douze mille huit cents euros (772 800 €). Il est divisé en quatre mille huit cent trente (4 830) parts.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 8 juin 2012 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Capital social statutaire :

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

Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été modifié en date des :

- 28 février 2013 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 25 130 880 euros à 100 000 000 euros, divisé en 625 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 9 avril 2014 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 100 000 000 euros à 500 000 000 euros, divisé en 3 125 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 29 avril 2016, par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 500 000 000 euros à 1 000 000 000 euros, divisé en 6 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 23 mars 2017, par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 1 000 000 000 euros à 2 000 000 000 euros, divisé en 12 500 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 3 décembre 2018, par Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 2 000 000 000 d'euros à 3 000 000 000 d'euros, divisé en 18 750 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 7 juillet 2020, par Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 3 000 000 000 d'euros à 3 500 000 000 d'euros, divisé en 21 875 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 21 décembre 2021, par Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 3 500 000 000 d'euros à 5 000 000 000 d'euros, divisé en 31 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

Au 31 décembre 2020, le capital social effectif s'élève à 2 676 985 120,00 €.

11. VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

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

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

Chaque bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la Société de gestion) d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

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

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

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

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

CHAPITRE I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

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

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

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

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

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

3. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 160 euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 43 euros.

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.

Prix de souscription

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de 160 € majorée d'une prime d'émission, d'un montant de 43 €, 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. 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.

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

4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

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

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

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la société de gestion PRIMONIAL REIM FRANCE au 36 rue de Naples - 75008 PARIS, ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

6. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance avec effet au premier jour du 6^{ème} mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix (la souscription étant entendue comme l'inscription des parts du souscripteur dans le registre des associés, après vérification de la complétude du dossier).

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. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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

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

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

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

Les valeurs de réalisation et de reconstitution au 31 décembre 2019 approuvées par les associés lors de l'assemblée générale du 25 juin 2020 étaient les suivantes :

- Valeur de réalisation : 2 546 648 917,59 €, soit 174,18 € par part,
- Valeur de reconstitution : 2 980 802 169,53 €, soit 203,87 € par part.

Celles établies au 31 décembre 2020 approuvées par les associés lors de l'assemblée générale du 22 juin 2021 sont les suivantes :

- Valeur de réalisation : 2 850 132 913,80 €, soit 170,35 € par part,
- Valeur de reconstitution : 3 332 224 196,56 €, soit 199,16 € par part.

L'écart entre le prix de souscription applicable à compter du 1^{er} janvier 2020 et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2020 est de -1,93%.

8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

Offre au public

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 5 000 000 000 € soit 31 250 000 parts de 160 € de valeur nominale.

Prix de souscription d'une part

Prix de souscription de 203 €, décomposé en 160 € de valeur nominale et 43 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion de 9,00 % HT (exonérée de TVA) maximum du prix de souscription prime d'émission incluse, ce qui représente un montant de 18,27 € HT, (exonérée de TVA) 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 8,25 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, e. du Code général des impôts) soit 16,75 € ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code général des Impôts) soit 1,52 €.

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

Date d'effet du prix de souscription : 1^{er} avril 2017.

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

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 deux mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts de la SCPI.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription 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 » selon la définition de la réglementation européenne. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities 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 maximal statutaire initial, soit 25 130 880 € a été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 3 769 632 euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-86 du Code monétaire et financier et portant sur 4 500 000 € avait été délivrée par la Banque Palatine le 5 juillet 2012. Elle représentait 15 % du capital maximal statutaire initial majoré de la prime d'émission (et de l'apport des fondateurs). A ce jour, la Société ne présente plus de garantie bancaire, les exigences requises ci-dessus ayant été atteintes.

11. TRAITEMENT EQUITABLE

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

CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

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

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

La Société ne garantit pas le rachat des parts.

1. RETRAIT

Principe du retrait

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

Modalités de retrait

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

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

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

Les parts remboursées sont annulées.

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

Prix de retrait

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

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

Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription de 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du premier prix de souscription de 203 euros, une somme de 184,73 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

- Prix de souscription : 203 €
- Commission de souscription : 18,27 € (9,00% HT du prix de souscription)
- Valeur de retrait : 184,73 €

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

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

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

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

Fonds de remboursement

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

Blocage des retraits

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

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

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

Les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS

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

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

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

Registre des associés

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

Lorsque la cession, le transfert ou la mutation n'est pas réalisé en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou

transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus. Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts).

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

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

Certificats nominatifs ou attestations de propriété

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

Répartition des revenus

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

Registre des retraits - Rappel

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

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

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

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

Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la société de gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

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

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

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

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

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

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

Confrontation et prix d'exécution

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

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

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le 4^{ème} jour de chaque mois à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

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

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

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

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

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

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

Délai de versement des fonds

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

Transmission des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat ou de vente sont adressés à la société de gestion Primonial REIM France ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

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

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 44 21 73 93.

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

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

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique qui peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 44 21 73 93.

Couverture des ordres

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

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

CHAPITRE III. FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société PRIMOVIE (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative), la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

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

des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI, dont la contribution AMF.

2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

A. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code général des impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts).

B. Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité,
 - o 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - o le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

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

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

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

Surveillance, frais afférents aux documents relatifs à l'information des associés (bulletins trimestriels d'information et rapports annuels), frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc.

C. Commission de cession

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

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 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 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

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

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

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

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

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

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

F. Frais supplémentaires

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

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

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

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

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

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

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.

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

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

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

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

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

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

électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la société de gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance.

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

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

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

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

A. Assemblées Générales Ordinaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Assemblées Générales Extraordinaires

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

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

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

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

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

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

C. Consultation écrite

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

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

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

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

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

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

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

A. Répartition des bénéfices

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

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

B. Provisions pour gros entretien

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

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

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

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

3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

A. Conventions particulières

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

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

B. Démarchage et publicité

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

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

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

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

4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

Les informations qui suivent (paragraphe 5. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1^{er} janvier 2018, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

A. Revenus et déficits fonciers

- Associés personnes physiques

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

Dès lors que le résultat comptable est, quant à lui, déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de

l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les associés non-résidents fiscaux de France sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus fonciers imposables en fonction de leur quote-part avec un minimum de taxation de 20% (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 bénéficiaires industriels et commerciaux.

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

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

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

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

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

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

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

Les Associés personnes physiques, non-résidents de France sont également soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 % et le cas échéant à une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 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 5^{ème} année jusqu'à la 21^{ème} année de détention inclus ;
- de 4 % au titre de la 22^{ème} année de détention ;

Pour l'assiette des prélèvements sociaux :

- de 1,65% par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à la 21^{ème} année inclus ;
- de 1,60% au titre de la 22^{ème} année ;
- de 9% au-delà de la 22^{ème} année de détention jusqu'à la 30^{ème} année inclus.

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

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} ;
- 1,60% pour la 22^{ème} année de détention ;
- 9% pour chaque année de détention au-delà de la 22^{ème}.

- **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 bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les Sociétés (IS), sont

imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les Sociétés translucides patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises selon les mêmes conditions que les associés personnes physiques.

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

Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 33 1/3 % (taux en vigueur au 1^{er} 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.

A. 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 17,20% - au total 36,20 % - représentant donc un montant égal par part, entre les Associés présents au jour de chaque vente concernée :

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

C. Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière

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

5. MODALITÉS D'INFORMATION

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

A. Rapport annuel

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

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

B. Bulletin semestriel d'information

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

A sa discrétion, la Société de Gestion peut diffuser un bulletin intermédiaire entre deux bulletins semestriels pour rendre compte d'éléments importants et de changements significatifs dans la vie de la Société.

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

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : PRIMOVIE

Nationalité : Française

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 PARIS

Forme juridique : la Société PRIMOVIE 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, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris.

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 locatif. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

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

Numéro de RCS : 752 924 845 (RCS PARIS) en date du 19 juillet 2012.

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

Capital initial fixé à 772 800 €.

Capital social effectif au 31 décembre 2020 : 2 676 985 120,00 €.

Capital maximal statutaire fixé à 5 000 000 000 € le 21 décembre 2021.

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance, composé d'au moins 7 membres associés et de neuf au plus, chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 exercices.

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

Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- Monsieur Aurélien DELANGRE, Contrôleur comptable auprès d'une banque,
- EDGEFIELD ADVISORS PTE, représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE, Directeur,
- Monsieur Thierry VIAROUGE, Superviseur à l'inspection générale auprès d'une banque,
- Monsieur Michel CATTIN, consultant en stratégie et management d'entreprise en retraite,
- Monsieur Georges PUIER, retraité, ancien cadre supérieur dans un groupe de services,
- SCI STAF INVEST, représentée par Monsieur Damien VANHOUTTE, gérant.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2021 :

- Madame Pauline DEVANZ, responsable du contrôle de gestion et du contrôle interne à l'ADAMI,
- Madame Charlène BIAYH-BI-YAMB, responsable comptabilité et fiscalité au sein de l'Agence Française de Développement,
- SA MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Nicolas LEPERE.

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

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

3. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

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

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 PARIS

Nationalité : Française

Forme juridique : Société Anonyme (SA) à Directoire et Conseil de Surveillance

Numéro de RCS : 531 231 124 (PARIS)

Date d'immatriculation : 23 mars 2011

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

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ;
- l'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Sociétés Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA
- la gestion d'actifs immobiliers ;
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés ;
- l'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées,
- le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine ;
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

Capital : 825 100 euros détenu par PRIMONIAL HOLDING à 99,99 % et NEW PRIMONIAL HOLDING 0,01 %

Directoire :

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

Conseil de Surveillance :

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

Numéro de l'agrément délivré par l'AMF : GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011. Agrément au titre de la Directive AIFM délivré à effet du 10 juin 2014.

Obligations de la Société de gestion :

La Société de gestion est tenue de :

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

Droits des investisseurs :

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

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

Responsabilité :

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

Délégation des fonctions de gestion :

Le *property management* (administration de biens) est confié à :

- **SEFAL Property** (Santé, Bureaux, Commerce), société anonyme au capital de 200 000 € ayant son siège social 24 rue Erlanger, Paris (75016), représentée par Monsieur Nicolas LOISEAU, Directeur général. Le capital social de cette société est détenu à hauteur 98,75 % par PRIMONIAL HOLDING SAS.
- **Primonial REPM Germany GmbH** (Santé – Allemagne) au capital de 25 000 €, ayant son siège social sis Rindermarkt 7, 80331 Munich, Allemagne, enregistré auprès du Tribunal de Munich sous le numéro HRB 226156, représentée par Madame Nadine CHAMBERLAIN ainsi que Monsieur Gernot LOTZ et Axel STEEB, gérants. Le capital social de cette société est détenu à hauteur 100 % par PRIMONIAL HOLDING SAS.
- **Careit**, société par actions simplifiée au capital de 100 000 € ayant son siège social 78 Avenue Poincaré, 75116 Paris, représentée par Careitas en qualité de Président elle-même représentée par Monsieur Filippo Monteleone en qualité de gérant. Le capital social de cette société est détenu à plus de 50% par la société New Primonial Holding.
- **BNP Paribas Real Estate Property Management Italy**, ayant son siège social sis Via Carlo Bo 11, 20143 Milan, Italie, enregistré auprès du Registre du Commerce sous le numéro 13181400154, représentée par Monsieur Giorgio Da Rold. Cette société n'a pas de lien capitalistique avec la société de gestion.
- **BNP Paribas Real Estate Property Management Spain S.A.**, société de droit espagnol ayant son siège social sis 4 c. Emilio Vargas, 28043 Madrid, Espagne, immatriculée au Registre du Commerce de Madrid tome 8.821, section 3, feuillet 82.411, représentée par Monsieur Frédéric Mangeant en qualité de Président. Cette société n'a pas de liens capitalistiques avec la société de gestion.

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

4. DEPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services, société en commandite par actions immatriculée au RCS de Paris sous le n° 552 108 011, dont le siège social est sis 3 rue d'Antin, 75002 Paris, et l'adresse postale aux Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin, a été nommé par la société de gestion en qualité de dépositaire le 1^{er} mai 2021. Son mandat est à durée indéterminée.

Il a pour mission de veiller :

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

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

Le dépositaire s'assure en outre que :

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

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

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

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

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

5. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes renouvelés par l'Assemblée Générale du 28 juin 2018 :

En tant que titulaire : Cabinet DELOITTE & ASSOCIES, situé 6 Place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense Cedex (adresse postale : TSA 20303, 92030 La Défense Cedex), représentée par Madame Virginie GAITTE.

En tant que suppléant : BEAS, situé 195 Avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex.

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.

Le Commissaire aux comptes a essentiellement la charge de :

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

Les investisseurs désignent les commissaires au compte en assemblée générale.

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

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

6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte le 22 juin 2021 ont accepté la candidature de l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 6 616 304 €, ayant son siège social sis 77 Esplanade du Général de Gaulle, Tour Opus 12, 4 Place des Pyramides, 92081 Paris La Défense CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce de Nanterre sous le n° 332 111 574, représentée par Madame Valérie PARMENTIER.

Son mandat prendra fin le 31 décembre 2025.

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

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

7. INFORMATIONS

Adresse : Primonial REIM France (PREIM France), 36 rue de Naples, 75008 PARIS

Tél : 01 44 21 73 93

Site Internet : www.primonialreim.fr

La personne chargée de l'information au sein de la société de gestion Primonial REIM France est Stéphanie Lacroix.

8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :

La société Primonial REIM France représentée par Grégory Frapet, Président du Directoire.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 12-19 en date du 31 juillet 2012.

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.

ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088

Nom du produit / numéro LEI : **PRIMOVIE** (LEI : 96950051C2S5YKU9LI74)

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit : promeut des caractéristiques environnementales ou sociale, mais ne poursuit pas d'objectif de développement durable

- il n'investit pas dans des investissements durables
- il investit partiellement dans des investissements durables
- a pour objectif l'investissement durable. Investissement durable désigne un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

1. Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

- **Quels indicateurs de durabilité sont utilisés pour mesurer l'atteinte des objectifs environnementaux ou sociaux promus par ce produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité mesurent comment sont atteints les objectifs environnementaux ou sociaux promus par le produit financier.

La Société comporte 5 objectifs d'investissement durable :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier.
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015.
- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Réduire la proportion de chambres doubles dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds.
- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).
- Objectif Gouvernance : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés.

2. Quelle stratégie d'investissement est poursuivie par ce produit financier ?

Les stratégies d'investissement guident les décisions d'investissement sur le fondement de facteurs tels que des objectifs d'investissement et une tolérance au risque.

Le fonds a pour objectif de distribuer les revenus issus essentiellement de la location d'un patrimoine immobilier mutualisé sur le plan locatif et géographique, investi directement ou indirectement dans des immeubles construits ou à construire, anciens ou neufs, sans limitation sectorielle mais privilégiant les locataires dont l'activité est en lien avec la petite enfance, l'éducation, le logement étudiant, la santé, les séniors et la dépendance, en France et par opportunité dans la zone Euro (jusqu'à 45%). La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers.

La société dispose du Label ISR Immobilier depuis le 27 janvier 2022. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (*best-in-progress*) en intégrant dans ses processus d'investissement et de gestion des critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). 100% des actifs de la société, lors de leur acquisition puis chaque année, font l'objet d'une notation d'après une grille de notation établie par la société de gestion portant sur 90 critères ESG. Tous ceux n'atteignant pas la note minimale de leur catégorie font l'objet d'un plan d'action visant à améliorer cette note en 3 ans au maximum.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement qui sont utilisés pour sélectionner les investissements de nature à atteindre les objectifs environnementaux ou sociaux promus par ce produit financier ?**

La stratégie d'investissement impose de privilégier les actifs loués à des locataires dont l'activité est en lien avec la petite enfance, l'éducation, le logement étudiant, la santé, les séniors et la dépendance.

- **Comment cette stratégie est-elle mise en œuvre dans le processus d'investissement, au fil du temps ?**

L'activité du locataire/opérateur est connue dès l'acquisition. Une partie significative des actifs sélectionnés sont monolocataires et destinés à un usage spécifique dans les domaines de la santé et de l'éducation, pendant la durée du bail à tout le moins.

- **A quel degré l'application de cette stratégie réduit-elle l'univers d'investissement ?**

L'application de cette stratégie limite l'univers d'investissement, pour les actifs privilégiés par la politique d'investissement, dans la mesure où le volume annuel de transactions, dans la zone euro, en immobilier de santé représente une part marginale de l'investissement total en immobilier commercial. A titre d'exemple, il représentait en 2020 un montant de 7 milliards d'euros contre un montant global de 240 milliards d'euros pour l'immobilier commercial (source : Real Capital Analytics).

- **Quelle est la politique permettant d'évaluer les bonnes pratiques de gouvernance d'une société cible d'un investissement ?**

Les principes de bonne gouvernance impliquent de saines structures de management, relations de travail, rémunération du personnel et conformité fiscale.

La société n'ayant pas vocation à prendre des participations dans des sociétés disposant de personnel, cette question est sans objet.

- **Où puis-je trouver plus de détails au sujet de la stratégie d'investissement ?**

La stratégie d'investissement figure *in extenso* dans la note d'information qui vous est remise avant votre souscription, et qui est disponible sur le site internet de la société de gestion www.primonialreim.fr.

3. Quelle allocation d'actif est prévue pour ce produit financier ?

L'allocation d'actif décrit la quote-part d'investissement dans des classes d'actifs déterminées.

#1 Actifs alignés sur des objectifs environnementaux ou sociaux
a. Durables

La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

b. Autres objectifs environnementaux ou sociaux

Les actifs loués à des locataires dont l'activité est en lien avec la petite enfance, l'éducation, le logement étudiant, la santé, les seniors et la dépendance, explicitement privilégiés dans la politique d'investissement, répondent à des besoins identifiés dans le cadre des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies et en particulier l'objectif 3 « Bonne santé et bien-être ». La politique d'investissement ne fixe pas de seuil minimal contraignant quant à la proportion d'actifs devant poursuivre cet objectif.

#2 Autres actifs

Le fonds peut détenir des actifs qui ne sont pas loués aux locataires dont l'activité est en lien avec la petite enfance, l'éducation, le logement étudiant, la santé, les seniors et la dépendance, et ce sans limitation sectorielle.

- **En quoi consistent les investissements inclus sous « #2 Autres actifs », quel est leur objet, et sont-ils encadrés par des mesures minimales d'ordre environnemental ou social ?**

Les immeubles ne correspondant pas aux catégories privilégiées font l'objet d'un programme d'amélioration de leurs qualités ESG à travers une approche d'amélioration de note, dans le cadre du Label ISR décrit précédemment. C'est en particulier le cas d'actifs de bureau.

- **En quoi la répartition et l'usage de ces investissements n'affecte-t-elle pas l'atteinte de l'objectif d'investissement durable ?**

La stratégie de la Société étant entièrement tournée vers l'amélioration de son patrimoine, la répartition de celui-ci n'est, par essence, pas de nature à affecter l'atteinte de l'objectif d'investissement. Quant à lui, l'usage du patrimoine ne relève pas de la Société, l'activité économique des occupants n'entrant pas en ligne de compte dans cette stratégie.

- **Dans quelle mesure l'emploi d'instruments financiers dérivés contribue-t-il à atteindre les objectifs environnementaux ou sociaux promus par ce produit financier ?**

La société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable. S'agissant d'outils de maîtrise d'un risque, et non d'exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés

auxquels la société a recours n'empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs environnementaux ou sociaux.

- **Comment les investissements durables contribueront-ils à atteindre un objectif d'investissement durable tout en ne causant aucun préjudice important à aucun de ces objectifs ?**

Les principales incidences négatives sont les impacts néfastes les plus significatifs des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité en lien avec des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, de droits humains, et d'enjeux de corruption et d'actes de corruption.

Dans le cadre d'une démarche « *best-in-progress* », les incidences négatives des investissements, et notamment la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, tendent à diminuer, par l'action de la société de gestion sous différentes formes : remplacement d'équipements énergivores par des équipements plus économes, réduction des consommations inutiles, etc. Les deux premiers objectifs extra-financiers fixés par la Société s'expriment comme la réduction d'une incidence négative : baisse des consommations d'énergie finale et réduction de l'empreinte carbone.

Comment sont pris en compte les indicateurs d'incidences négatives sur des facteurs de durabilité ?

Les indicateurs d'incidence négative suivants sont mesurés : émission de gaz à effet de serre, intensité de consommation d'énergie et consommation d'eau. Cette mesure permet de définir la trajectoire des indicateurs et les plans d'actions nécessaires à la diminution de leurs incidences négatives et de leurs risques de durabilité.

Les investissements durables sont-ils alignés avec les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme des Nations Unies ?

La société n'investissant pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur, cette question est sans objet.

Il est toutefois rappelé que la société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

Plus spécifiquement, le niveau d'équipement des territoires en actifs dont les locataires délivrent des services de santé, d'éducation ou d'hébergement des seniors, répondent à plusieurs Objectifs de Développement Durable des Nations Unies : objectif 3 (bonne-santé et bien-être) et objectif 4 (éducation de qualité).

4. Ce produit financier tient-il compte de principales incidences négatives sur des facteurs de durabilité ?

- Oui
 Non

5. Puis-je trouver en ligne plus de renseignements propres à ce produit ?

Davantage de renseignements propres à ce produit sont disponibles sur le site www.primonialreim.fr.

Avertissement : Les informations qui vous sont fournies dans cette annexe ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de l'annexe serait réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la société de gestion.

Dernière mise à jour : avril 2022



Primonial REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.
Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

www.primonialreim.fr