



PRIMONIAL CAPIMMO

Société civile à capital variable

STATUTS

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte
du 27 juillet 2012

SIÈGE SOCIAL :

15-19 avenue de Suffren
75007 Paris

RCS Paris 499 341 469

Edition : septembre 2012
Certifiés conformes par la Gérance

SOMMAIRE

TITRE I - Forme - Objet - Dénomination sociale - Siège social - Durée	4
Article 1 - Forme	4
Article 2 - Objet	4
Article 3 - Dénomination sociale	4
Article 4 - Siège social	4
Article 5 - Durée	4
TITRE II - Apports - Capital social - Droits et obligations attachés aux parts sociales	4
Article 6 - Apports	4
Article 7 - Capital social initial	4
Article 8 - Variabilité du capital social	4
Article 9 - Augmentation et réduction du capital social	5
Article 10 - Parts sociales	5
Article 11 - Responsabilité des associés	5
TITRE III - Cession des parts sociales - Retrait et exclusion - Valeur liquidative	6
Article 12 - Cession de parts sociales	6
Article 13 - Retrait d'un associé - Exclusion d'un associé	6
Article 14 - Valeur liquidative	7
TITRE IV - Direction de la Société - Décisions collectives des associés et Assemblée Générale	9
Article 15 - Gérance	9
Article 16 - Décisions collectives des associés	9
Article 17 - Assemblées générales	9
Article 18 - Consultations par correspondance	10
Article 19 - Assemblée générale ordinaire	10
Article 20 - Assemblée générale extraordinaire	10
Article 21 - Règle de calcul des majorités	10
TITRE V - Conventions réglementées - Commissariat aux comptes Exercice social - Comptes sociaux - Affectation du résultat	11
Article 22 - Conventions réglementées	11
Article 23 - Commissaire aux comptes	11
Article 24 - Exercice social	11
Article 25 - Comptes sociaux	11
Article 26 - Affectation des résultats	11
TITRE VI - Dissolution et liquidation de la Société - Contestations	11
Article 27 - Dissolution et liquidation de la Société	11
Article 28 - Contestations	11

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

Article 1 - FORME

La Société est constituée sous la forme d'une société civile régie (i) par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, (ii) par l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 alinéa 2 du Code civil, (iii) par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes et (iv) par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet en France et dans les Etats membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilières, cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), et les parts d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et, à titre accessoire ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante et d'un fonds de remboursement ;
- et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, à l'exclusion de l'activité de marchand de biens, se

rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination : **PRIMONIAL CAPIMMO**.

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « société civile à capital variable ».

Article 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé 15-19 avenue de Suffren, à Paris (75007). Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par l'assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, conformément aux présents statuts.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Article 6 - APPORTS

6.1 - Apports en numéraire

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté en numéraire à la Société :

- par PMA GESTION, la somme de cent (100) euros ;
- par PATRIMOINE MANAGEMENT & ASSOCIES, la somme de cent (100) euros ;

soit la somme totale de deux cents (200) euros.

Chacun des apporteurs a en outre versé à la Société la somme de cinquante (50) euros, à titre de prime d'émission.

2 - Libération du capital social

Le montant total des apports lors de la constitution, soit la somme de deux cents (200) euros, a été déposé sur un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la BNP Paribas, agence centrale, 1, Boulevard Haussmann, à Paris (75009).

Article 7 - CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial est fixé à la somme de deux cents (200) euros, divisé en deux (2) parts sociales de cent (100) euros de valeur nominale, respectivement numérotées 1 et 2, entièrement souscrites, libérées et attribuées aux associés à la constitution de la Société, en représentation de leurs apports respectifs. Le capital social se décompose comme suit :

- PMA GESTION : UNE (1) part, numérotée 1 ;
 - PATRIMOINE MANAGEMENT & ASSOCIES : UNE (1) part, numérotée 2 ;
- Soit au total deux (2) parts.

Article 8 - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'accroissement à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission

de nouveaux associés, et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux présents statuts.

8.1 - Accroissement du capital - capital social autorisé

(a) Capital social autorisé

Le montant du capital autorisé est fixé à la somme de trois cent millions (300 000 000) d'euros. La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital social autorisé.

(b) Prix d'émission des parts

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les parts sociales nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la valeur nominale, majorée d'une prime d'émission ayant vocation à amortir les frais de constitution et d'augmentation de capital éventuels, ainsi que tous frais, droits ou taxes et, à assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux associés.

Le prix d'émission des parts est fixé par la gérance sur la base de la valeur liquidative de la part, majorée d'un droit d'entrée, acquis à la Société, d'au maximum cinq pour cent (5 %).

(c) Bulletin de Réserve

Toute souscription devra donner lieu à l'établissement préalable d'un bulletin de réserve (le «Bulletin de Réserve»), lequel précise la raison sociale, le siège et les nom et prénom du représentant légal du souscripteur, ainsi que le nombre de parts ou montant qu'il souhaite souscrire.

La valeur de souscription est déterminée sur la base d'une valeur liquidative calculée a posteriori, comme indiquée à l'article 14 ; en conséquence, toute réserve s'effectue à cours inconnu.

La valeur de souscription déterminera :

- (i) Le montant exact de la souscription dans le cadre d'une souscription en nombre de parts ;
- (ii) Le nombre exact de parts dans le cadre d'une souscription en montant.

(d) Détermination de la valeur de souscription

Tout Bulletin de Réservation en nombre de parts ou en montant, reçu au plus tard le jeudi à 17 heures, ou lorsque le jeudi est férié, le jour ouvré précédent à 17 heures, donnera lieu, le vendredi suivant, au calcul d'une valeur de souscription par part, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré précédent. Dans l'hypothèse où le vendredi est férié, la valeur de souscription sera déterminée le jour ouvré suivant. Ce calcul de valeur de souscription permet ainsi au réservataire d'effectuer sa souscription à cours connu comme indiqué au (f).

(e) Diffusion de la valeur de souscription

La gérance communiquera à tout réservataire, et ce par tous moyens et notamment par courrier électronique, la valeur de souscription par part, ainsi que le nombre de parts et le montant exact en euros de sa souscription.

(f) Bulletin de souscription

Dans le délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la diffusion de la valeur de souscription à tout réservataire, celui-ci transmettra à la gérance son bulletin de souscription signé ou validé (ci-après, le « Bulletin de Souscription »), accompagné du montant global de sa souscription.

(g) Agrément de la gérance des souscriptions nouvelles

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la gérance, le souscripteur agréé devra adhérer au pacte d'associés de la Société et régulariser concomitamment la convention de distribution. En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception du Bulletin de Souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le souscripteur est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite de la souscription projetée.

(h) Prise d'effet des souscriptions - Émission des parts

Les parts sociales nouvelles seront assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits, à compter de la prise d'effet de leur souscription, et à condition que celle-ci ait été agréée par la gérance. Toute souscription, telle qu'elle résulte de l'envoi d'un Bulletin de Souscription, reçue par le gérant au plus tard le jeudi à 17 heures, prendra effet, sous réserve de son agrément, le vendredi suivant, ou si ce jour est férié, le premier jour ouvré suivant. Le gérant peut suspendre temporairement l'émission de parts nouvelles pendant les formalités de fixation et de publication de la valeur liquidative de la part et dès lors que les circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande.

(i) Suspension des souscriptions

Conformément à l'article L.214-126 du Code monétaire et financier, la gérance pourra suspendre temporairement toute souscription en cas de dépassement d'un plafond de collecte annuel déterminé par la gérance annuellement et au plus tard le 15 juin de chaque année, pour l'année en cours.

8.2 - Diminution du capital - capital social minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait ou de l'exclusion d'associés décidée conformément aux présents statuts.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire. Toutefois, à la demande de l'associé, le remboursement de ces apports peut être effectué en nature par attribution d'un ou plusieurs éléments d'actifs composant le patrimoine de la Société.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à deux cents (200) euros. Chaque année, l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, constatera et arrêtera le montant du capital social existant le jour de la clôture de cet exercice.

Article 9 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

9.1 - Augmentation du capital

Le capital social peut être augmenté au-delà du capital autorisé tel que fixé par l'article 8.1, conformément aux lois et règlements en vigueur et aux présents statuts ; en particulier, il pourra être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes, ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la gérance.

9.2 - Réduction du capital

Le capital social peut être réduit, conformément aux lois et règlements en vigueur et aux présents statuts, en particulier par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la gérance. Toutefois, il ne pourra être réduit à un montant inférieur au capital social initial.

Article 10 - PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

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

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Article 11 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède. Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

TITRE III - CESSION DES PARTS SOCIALES RETRAIT ET EXCLUSION D'ASSOCIÉS - VALEUR LIQUIDATIVE

Article 12 - CESSION DE PARTS SOCIALES

12.1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux (2) copies de l'acte authentique ou de deux (2) originaux de l'acte sous seing privé de cession.

12.2 - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

12.3 - Elles ne peuvent être cédées à tout tiers qu'avec l'autorisation préalable de la gérance. A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant (ci-après, le «**Cédant**») s'engage à notifier à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet de cession en indiquant les nom, prénom, profession, adresse et nationalité du cessionnaire personne physique pressenti ou la raison sociale, l'adresse du siège social et le nom du ou des représentants légaux du cessionnaire personne morale pressenti (ci-après, le «**Cessionnaire**»), ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les huit (8) jours ouvrés suivant cette notification, la gérance notifiera au Cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision d'acceptation ou de refus de la cession projetée. La décision n'a pas à être motivée et, en cas de refus, ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le Cessionnaire est censé avoir été agréé, le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite du projet de cession.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le Cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à un agrément dans les conditions susmentionnées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de six (6) mois pour se porter acquéreurs desdites parts sociales. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, la gérance procède à une répartition des parts entre les associés demandeurs, proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés, autres que le Cédant, ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés, autres que le Cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou, le cas échéant, l'offre de rachat par la Société, et le prix offert en contrepartie des parts sociales, sont notifiés au Cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix proposé, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit du Cédant de renoncer à son projet de cession.

Si aucune offre d'achat n'est faite au Cédant dans un délai de six (6) mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés, autres que le Cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société. Le Cédant peut faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un (1) mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Toute cession de parts sociales effectuée en violation des dispositions du présent article est nulle, de plein droit. Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion.

Article 13 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ

13.1 - Modalités du retrait

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts indiquant ses nom, prénom et domicile lorsqu'il s'agit d'une personne physique, ou sa raison sociale, l'adresse de son siège social, et le nom de son représentant légal lorsqu'il s'agit d'une personne morale, en précisant obligatoirement le nombre de parts sur lequel porte la demande de retrait.

13.2 - Modalités de l'exclusion

L'exclusion d'un associé pourra être prononcée en cas de dissolution, redressement ou liquidation judiciaire d'un associé. Cette exclusion est décidée par la gérance.

La décision d'exclusion ne peut intervenir qu'après notification à l'associé concerné de la mesure d'exclusion envisagée, des motifs de cette mesure et de la date de la réunion devant statuer sur l'exclusion, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée quinze (15) jours avant la date prévue pour la réunion appelée à se prononcer sur l'exclusion, cette notification devant par ailleurs être adressée à tous les autres associés. En outre, l'associé concerné devra être convoqué à une réunion préalable, tenue au plus tard huit (8) jours avant la date prévue pour la réunion appelée à se prononcer sur l'exclusion afin de lui permettre de présenter ses observations et de faire valoir ses arguments en défense.

La décision d'exclusion, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet à compter de son prononcé par la gérance, cette décision devant par ailleurs statuer sur l'achat des parts sociales de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces parts sociales, étant précisé que, dans un tel cas, la cession qui en résultera ne sera pas soumise à l'agrément prévu par les présents statuts.

La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du comité de direction.

13.3 - Conséquences du retrait ou de l'exclusion d'un associé

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative de ses parts. Conformément à l'article 14 des présents statuts, la valeur liquidative est déterminée hebdomadairement, le vendredi, ou si ce jour est férié, le premier jour ouvré suivant. Dans ce contexte, toute demande de retrait d'un associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par le gérant au plus tard le jeudi à 17 heures, sera prise en compte le vendredi de la même semaine, ou si ce jour est férié, le premier jour ouvré suivant, pour la détermination de la valeur liquidative de rachat. Le remboursement interviendra dans les deux (2) jours ouvrés suivant la prise d'effet du retrait ou de l'exclusion.

Le prix de rachat sera diminué, le cas échéant, de toutes les charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit, qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait ou de l'exclusion.

13.4 - Fonds de remboursement

Afin de faciliter les opérations de retrait et d'exclusion dans le cadre de la variabilité du capital, le gérant pourra, s'il le juge utile, constituer un fonds de remboursement sur lequel seront prélevées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer ou faisant l'objet d'une décision d'exclusion.

Dans ce cas, il est convenu que les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées au seul remboursement des associés et proviennent :

- soit de fractions non investies de la collecte résultant de l'accroissement du capital social ;
- soit des produits de cessions d'éléments d'actifs composant le patrimoine social ;
- soit des bénéfices sociaux ;
- soit d'un emprunt.

La gérance pourra, si le fonds de remboursement baisse de manière significative et si elle l'estime nécessaire à la bonne gestion de la Société, procéder à la vente d'un pour plusieurs éléments d'actif composant le patrimoine social afin de reconstituer le fonds de remboursement.

13.5 - Limites au retrait et à l'exclusion d'associés

Dans l'hypothèse où les demandes de rachat procédant du retrait ou de l'exclusion d'associés seraient supérieures aux capacités du fonds de remboursement mentionné à l'article 13.4, les retraits et exclusions s'effectueraient par ordre chronologique de la réception desdites demandes par la gérance. Les demandes non satisfaites resteront en attente jusqu'à ce que le fonds de remboursement soit à nouveau doté d'un montant suffisant pour y répondre ou que la Société dispose de la trésorerie nécessaire, sauf si l'associé opte pour un remboursement en nature au moyen d'éléments d'actifs composant le patrimoine de la Société. Dans cette hypothèse, la valeur liquidative servant de base à la détermination du prix de rachat sera celle déterminée le premier vendredi suivant le jour où la Société disposera à nouveau d'un fonds de remboursement ou d'une trésorerie lui permettant de faire face aux demandes de retrait, ou si ce jour est férié, le premier jour ouvré suivant.

Pour le cas où les demandes de rachat nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs.

Compte tenu du sous-jacent immobilier et afin de limiter le risque de tension sur la liquidité des parts de la Société, il est expressément convenu que les rachats de parts procédant de la demande de retrait ou de la décision d'exclusion soit d'un associé détenant 10 % ou plus du capital social, soit de plusieurs associés détenant ensemble 10 % ou plus du capital social ne pourra donner lieu à rachat que sur la base d'un lissage des demandes de rachat sur une période d'au moins deux (2) mois.

Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement par le gérant dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou si l'intérêt des associés le commande.

13.6 - Cas particulier des souscriptions suivies immédiatement de retraits équivalents

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de solliciter une souscription de parts, pour autant que les conditions visées à l'article 8 soient remplies, suivie immédiatement d'un retrait équivalent, étant précisé que ce retrait pourra permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. Le Bulletin de Souscription et l'ordre de retrait sont alors envoyés conjointement au gérant, et seront valables sous réserve de leur agrément.

Dans cette hypothèse et par exception :

- la nouvelle souscription s'effectuera à la valeur liquidative de la part servant de base au retrait ;
- le retrait ne fera pas l'objet d'un traitement par ordre chronologique.

Il est précisé que dans l'hypothèse d'une souscription de parts suivie d'un retrait, la différence éventuelle entre le prix d'émission et le prix auquel s'effectue le retrait devra être versée au profit du souscripteur ou par celui-ci, selon le cas.

Article 14 - VALEUR LIQUIDATIVE

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative des parts de la Société, telle que définie ci-après.

14.1 - Valorisateur en charge du calcul de la valeur liquidative

La Société aura recours à un valorisateur externe désigné par la gérance qui sera en charge du calcul de la valeur liquidative des parts selon les règles, les modalités et la périodicité prévues aux présents statuts.

14.2 - Périodicité du calcul de la valeur liquidative et diffusion aux associés

La valeur liquidative des parts de la Société sera calculée chaque vendredi, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré précédent. Si le vendredi est un jour férié, le calcul de la valeur liquidative est reporté au jour ouvré suivant.

La valeur liquidative des parts sera mise à la disposition des associés au plus tard le jour ouvré suivant son calcul par courrier électronique adressé aux associés.

14.3 - Règles de calcul de la valeur liquidative et diffusion aux associés

Cette valeur liquidative sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

Méthode :

Immobilisations	
Écart de réévaluation	
ACTIF IMMOBILISÉ	I
Créances d'exploitation	
Créances diverses	
Disponibilités	
ACTIF CIRCULANT	C
Dettes financières	
Dettes d'exploitation	
Dettes diverses	
DETTES	D
ECART POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	E
ECART POUR DEPRECIATION	E'
ECART POUR COLLECTE NON INVESTIE	E''
ACTIF NET	(I + C - D - E - E' - E'')

D'une manière générale, les éléments d'actifs acquis à titre onéreux par la Société sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente frais et taxes inclus. Ils ne font l'objet d'aucun amortissement et donneront lieu à la constitution d'une provision pour grosses réparations.

14.3.1 - L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des actifs sociaux et l'évaluation desdits actifs selon les règles définies ci-après en fonction de la nature des actifs concernés :

(a) Pour les parts de SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de réalisation, laquelle est établie conformément à la réglementation applicable aux SCPI. La valeur de réalisation des parts de SCPI sera majorée des «coupons courus» des SCPI, sur la base de la distribution prévisionnelle du trimestre en cours, communiquée à la gérance par les sociétés de gestion des SCPI concernées.

Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13^{ème} du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

(b) Pour les autres sociétés immobilières

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

(c) Pour les immeubles

Les immeubles sont évalués pour leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation). L'expertise sera réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances.

(d) Pour les valeurs mobilières

Les valeurs mobilières sont évaluées comme suit en fonction du régime qui leur est applicable :

- les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance ;
- les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la gérance ;
- les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la gérance ;
- les parts ou actions d'O.P.C.V.M sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la gérance à leur valeur probable de négociation ;
- les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la gérance.

14.3.2 - Les écarts pour risque d'exigibilité, pour dépréciation et pour collecte non investie

Dans le cadre de l'actualisation de la valeur des éléments d'actifs composant le patrimoine de la Société, le gérant a la faculté de constater les écarts suivants :

(a) Écart pour risque d'exigibilité

Le gérant a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart négatif existant entre, d'une part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus et, d'autre part, la valeur vénale instantanée totale du patrimoine, notamment les prix nets vendeurs des parts de SCPI (valeur de retrait pour les SCPI à capital variable, prix d'exécution pour les SCPI à capital fixe), tels que définis par la réglementation applicable aux SCPI.

(b) Écart pour dépréciation

Le gérant a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre, d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs expertisées du patrimoine immobilier ou les dernières valeurs de réalisation des SCPI communiquées et l'état du marché immobilier.

(c) Écart pour collecte non investie

Le gérant a la faculté de constater, sur la base de la collecte non investie, telle qu'elle résulte de l'accroissement du capital social, un écart correspondant à la somme des écarts pour risque d'exigibilité et pour dépréciation résultant de l'investissement de la collecte.

TITRE IV - DIRECTION DE LA SOCIETE ASSEMBLEE GENERALE ET DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Article 15 - GÉRANCE

15.1 - Désignation de la gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues aux présents statuts.

15.2 - Pouvoir de la gérance

Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. Dans ses rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

15.3 - Durée du mandat - démission et révocation

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois (3) mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d' accusé réception.

Le gérant est révocable par la collectivité des associés par décision prise à la majorité des trois quarts des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'un nouveau gérant. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Dans l'attente de la nomination du nouveau gérant, le gérant révoqué ou démissionnaire gère les affaires courantes. En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

15.4 - Rémunération de la gérance

Dans le cadre de son mandat social, le gérant percevra les rémunérations suivantes :

(a) Pour la constitution du patrimoine de la Société, le gérant sera rémunéré comme suit :

- (i) en cas d'acquisition d'immeubles directement par la Société, le rôle du gérant sera de sélectionner et réaliser les acquisitions immobilières – pour cette mission, le gérant percevra au maximum 1 % HT du prix d'acquisition, droits compris, acte en mains ;
- (ii) en cas d'acquisition de parts de SCPI, SCI, OPCI, le gérant percevra, pour sélectionner et réaliser les acquisitions de participation, une commission égale au maximum à 1 % HT du prix d'acquisition ;
- (iii) en cas d'acquisition de participations dans des sociétés immobilières autres que les sociétés ou organismes cités précédemment, le gérant percevra, pour sélectionner et réaliser les acquisitions de participation, une commission égale au maximum à 1 % HT du prix d'acquisition ;

étant précisé que tous les frais de toute nature afférents à de telles transactions demeureront à la charge de la Société.

(b) Pour la gestion de la SCI, le gérant sera rémunéré de la façon suivante :

- (i) pour la gestion administrative, financière et comptable de la Société, l'information des associés, l'organisation, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, la mise en œuvre de la politique de la Société définie dans son objet social et pour assurer le suivi des participations dans les sociétés immobilières y compris les SCPI :
 - une commission annuelle égale à 1,60 % HT de la valeur brute ré-évaluée des actifs de la Société, calculée lors de l'établissement de chaque valeur liquidative ;

étant précisé que ces rémunérations seront payées trimestriellement et qu'en outre la commission de suivi des participations dans des sociétés immobilières, y compris les SCPI, sera soumise à un plancher annuel fixé à 10 % des produits annuels encaissés, à due concurrence de la quote-part détenue par la Société.

- (ii) pour la gestion d'immeuble en direct et en particulier, pour l'organisation, la supervision et le contrôle de manière professionnelle des multiples prestataires de services auxquels il est usuellement fait appel dans le domaine de la gestion immobilière (notamment mais non exclusivement, les agents immobiliers, architectes, administrateurs de biens, avocats, juristes et notaires, entreprises chargées de divers travaux, expertises), le gérant percevra une rémunération annuelle maximale de 1,50 % de la valeur d'expertise des immeubles, et dont le montant devra en toute hypothèse couvrir le coût des prestations du gestionnaire délégué, étant précisé que la Société conservera à sa charge le coût des différents prestataires de services. Le gérant aura toutefois la possibilité, s'il le souhaite, de réaliser un certain nombre de prestations opérationnelles de gestion dans ses domaines de compétence, après avoir conclu, à des conditions normales de marché, une convention particulière avec la Société.

(c) Pour la vente, le gérant sera commissionné de la façon suivante :

Pour organiser, négocier et réaliser la vente d'éléments d'actifs composant le patrimoine social (sauf OPCVM), le gérant percevra au maximum 3 % HT du prix de vente revenant à la Société. Tous les autres frais resteront à la charge de la Société, notamment les frais, droits et honoraires liés à la vente des actifs sociaux concernés - cette rémunération sera payée trimestriellement.

Les modalités de révision éventuelle de ces rémunérations seront arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision prise à la majorité des trois quarts des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites.

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 16 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

Article 17 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

171 - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

17.2 - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

17.3 - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint, par un autre associé justifiant de son pouvoir, ou par le gérant.

17.4 - L'assemblée générale désigne le Président de séance.

17.5 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Article 18 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

La gérance peut consulter les associés par correspondance à l'effet de prendre toutes décisions collectives. Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée.

Le procès verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 19 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

19.1 - L'assemblée générale ordinaire statue sur les comptes annuels après avoir pris connaissance du rapport écrit de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. L'assemblée générale pourra affecter une partie du résultat à la constitution d'une réserve qui pourra être utilisée notamment pour alimenter le fonds de remboursement. Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

19.2 - Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales effectivement souscrites.

Article 20 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

20.1 - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve. Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital autorisé ;
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société ;
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés ;
- la modification de la répartition des bénéfices ;
- la nomination et la révocation du gérant ;
- la modification de la rémunération du gérant.

20.2 - Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par les trois quarts au moins des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites.

Article 21 - RÈGLE DE CALCUL DES MAJORITÉS

Les majorités fixées aux présents statuts sont calculées par rapport à la totalité des associés et au nombre total de parts effectivement souscrites. L'état des parts effectivement souscrites est arrêté par la gérance quinze (15) jours avant la date de la réunion de l'assemblée générale ou de celle de l'envoi de la lettre de consultation écrite. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

TITRE V - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMMISSARIAT AUX COMPTES EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DES RESULTATS

Article 22 - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Le commissaire aux comptes doit présenter à l'assemblée générale annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants. Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une autre société dans laquelle la gérance est associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %. L'assemblée générale annuelle statue sur ce rapport.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

Article 23 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est assuré par un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaires et suppléants, qui exercent leur mission conformément à la loi.

Article 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2008.

Article 25 - COMPTES SOCIAUX

25.1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

25.2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice.

Article 26 - AFFECTATION DES RÉSULTATS

26.1 - Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

26.2 - Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, est directement inscrit au compte report à nouveau par décision de la gérance.

26.3 - Les pertes, s'il en existe, sont également inscrites au compte report à nouveau par décision de la gérance.

TITRE VI - DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE - CONTESTATIONS

Article 27 - DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ

La liquidation ou le redressement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société. La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

À l'expiration de la durée prévue à l'article 5 ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs. Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 28 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.



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



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



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