

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2007 D 04207

Numéro SIREN : 499 341 469

Nom ou dénomination : PRIMONIAL CAPIMMO

Ce dépôt a été enregistré le 03/09/2021 sous le numéro de dépôt 112434

**PRIMONIAL CAPIMMO**  
Société civile immobilière à capital variable  
Siège social : 36 rue de Naples 75008 Paris  
499 341 469 RCS PARIS

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
DU 29 JUIN 2021**

L'an deux mille vingt et un, le vingt-neuf juin, à 16 heures 30,

[...]

**-Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire**

1. Extension de l'objet social de la société et modification corrélative des statuts
2. Pouvoirs pour les formalités

[...]

**RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

**SIXIÈME RÉSOLUTION**

*Extension de l'objet social de la société et modification corrélative des statuts*

L'assemblée générale extraordinaire décide d'étendre l'objet social de la société afin d'autoriser explicitement la gérance à procéder à tous actes de disposition sur le patrimoine de la société conformes à la politique d'investissement de cette dernière.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide d'insérer un avant-dernier alinéa à l'article 2 des statuts, intitulé "Objet", comme suit :

*"- la disposition de tous actifs immobiliers comme mobiliers dans le respect de la politique d'investissement figurant au document d'information des investisseurs, "*

Le reste de l'article demeure inchangé.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.***

**SEPTIÈME RÉSOLUTION**

*Pouvoirs pour les formalités*

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.***

[...]

***Extrait certifié conforme par le Gérant***

***Preim***

***Représenté par M. Tristan MAHAUT***

DocuSigned by:  
  
7FBB4E6FCE5140F...

**PRIMONIAL CAPIMMO**  
Société Civile à capital variable  
Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris.  
499 341 469 R.C.S PARIS

**STATUTS**

**Mis à jour le 29 juin 2021**

**La Société de Gestion**  
**PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT**  
**« PREIM »**

**Représentée par Tristan Mahaut**

Certifiés conformes par le Gérant

DocuSigned by:  
*Tristan Mahaut*  
7FBB4E6FCE5140F...

## TABLE DES MATIÈRES

TITRE I - FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE.....	3
Article 1. – Forme.....	3
Article 2. – Objet.....	3
Article 3. – Dénomination sociale.....	3
Article 4. – Siège social.....	3
Article 5. – Durée.....	3
TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES.....	3
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.....	6
Article 10. – Parts sociales.....	6
Article 11. – Responsabilité des associés.....	6
TITRE III - CESSION DES PARTS SOCIALES RETRAIT ET EXCLUSION D'ASSOCIÉS – VALEUR LIQUIDATIVE 6	
Article 12. – Cession de parts sociales.....	7
Article 13. – Retrait d'un associé – Exclusion d'un associé.....	7
Article 14. – Valeur liquidative.....	9
TITRE IV - DIRECTION DE LA SOCIETE ASSEMBLEE GENERALE ET DECISIONS COLLECTIVE DES ASSOCIES 11	
Article 15. – Gérance.....	11
Article 16. – Décisions collectives des associés.....	11
Article 17. – Assemblées générales.....	11
Article 18. – Consultations par correspondance.....	12
Article 19. – Assemblée générale ordinaire.....	12
Article 20. – Assemblée générale extraordinaire.....	12
Article 21. – Règles de majorités.....	13
TITRE V - CONVENTIONS REGLEMENTEES – COMMISSARIAT AUX COMPTES EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DES RESULTATS- DEPOSITAIRE – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 13	
Article 22. – Conventions réglementées.....	13
Article 23. – Commissaire aux comptes.....	13
Article 24. – Exercice social.....	13
Article 25. – Comptes sociaux.....	13
Article 26. – Affectation des résultats.....	13
Article 27. – Dépositaire.....	14
Article 28. – Expert externe en évaluation.....	14
TITRE VI - DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE CONTESTATIONS.....	14
Article 29. – Dissolution et liquidation de la Société.....	14
Article 30. – Contestations.....	15
Article 31. – Documentation.....	15

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

### Article 1. – Forme

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) sous forme d'une Société Civile Immobilière (la « **Société** »), régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions du Livre II, Titre Ier, Chapitre IV, Section 2, article L214-24 III du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA », par toutes dispositions légales et réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes, ainsi que 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), les parts d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) et, à titre accessoire,
- la constitution et la gestion d'un portefeuille d'investissements financiers et de tout type de placements permettant la gestion de la trésorerie courante et d'un fonds de remboursement,
- la disposition de tous actifs immobiliers comme mobiliers dans le respect de la politique d'investissement figurant au document d'information des investisseurs,
- 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 au 36 rue de Naples, 75008 Paris. 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.

### **6.2 – 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 (75 009).

## **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 5 000 000 000 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, de 2%.

La valeur liquidative (la « Valeur Liquidative ») est égale à la valeur de l'actif net divisé par le nombre total de parts composant le capital de la Société.

### **(c) Bulletin de Souscription**

Les demandes de souscription (à cours inconnu) sont centralisées par le dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions. La demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de souscription daté et signé par l'investisseur (le "Bulletin de Souscription").

Les demandes de souscription sont reçues par le dépositaire au plus tard avant 17 heures (heure de Paris) le jeudi. Dans l'hypothèse où le jeudi est férié, le Bulletin de Souscription devra être reçu le premier jour ouvré précédent avant 17h.

L'ordre pourra être exprimé en nombre de parts ou en montant. Dans ce dernier cas le nombre exact de parts souscrit sera déterminé en divisant le montant souscrit par le Prix de souscription.

### **(d) Détermination de la valeur de souscription**

Tout bulletin de Souscription reçu au plus tard le jeudi à 17 heures donnera lieu, le vendredi suivant, au calcul d'une valeur de souscription par part, sur la base des comptes arrêtés le jeudi précédent.

En toute hypothèse, le calcul de la valeur de souscription est réalisé le jour du calcul de la valeur liquidative.

### **(e) Diffusion de la valeur de souscription**

La gérance communiquera à tout souscripteur, et ce par tous moyens et notamment par courrier électronique, la valeur de souscription par part, ainsi que le nombre de parts (décimalisées au millième) souscrits et le montant exact en euros de sa souscription. Un droit d'entrée fixé à 2% par part acquis à la Société sera prélevé à chaque souscription, ce qui permettra de déterminer le prix de 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 et réduction du capital**

Le capital social peut être augmenté dans la limite 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.

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-propriétaire.

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.

Les parts sociales sont décimalisées au millième.

## **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 - CESSIION 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 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'effectueront 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 rachats suivis immédiatement de souscriptions équivalentes**

Les ordres d'aller-retour (rachat suivi d'une souscription) sont des ordres émis :

- par un même Associé,
- à la même date de Valeur Liquidative,
- pour un même nombre d'Actions,
- auprès d'un même intermédiaire.

Les ordres d'aller-retour, reçus au plus tard à la Date de Centralisation des Rachats et des Souscriptions par PREIM, sont exécutés conjointement (rachat et souscription concomitants) sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette date (soit à cours inconnu).

Les dispositions relatives aux commissions de souscription/rachat ne s'appliquent pas pour ces ordres ni au rachat, ni à la souscription.

## **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 - Délégué de la gestion comptable (le Valorisateur)**

La Société aura recours à un délégué de gestion comptable 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 sous la responsabilité de la Société de gestion.

### **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 jeudi précédent. Si le vendredi est un jour férié, le calcul de la valeur liquidative est reporté au premier jour ouvré suivant.

La valeur liquidative des parts sera mise à la disposition des associés au plus tard le deuxième jour ouvré (avant 10h00, heure de Paris), suivant son calcul par courrier électronique adressé aux associés.

### **14.3 Evaluation de l'actif net réévalué (ANR)**

L'Actif Net réévalué est établi toutes les semaines, le vendredi (la "**Date d'Etablissement de l'Actif**

### **Net Réévalué").**

La Société de Gestion transmettra par tout moyen (courriel notamment) la valeur de l'Actif Net Réévalué à chaque associé. La valeur de l'Actif Net Réévalué est également disponible, sur demande auprès de la Société de Gestion.

#### **14.3.1 Evaluation des actifs immobilisés**

Les actifs immobilisés sont évalués à leur valeur de marché telle que disponible à la date d'arrêté des comptes selon les règles de valorisation suivantes :

- Les immeubles, bâtis ou en cours de construction, détenus en direct sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion à leur valeur de marché hors droits telle que communiquée par l'expert externe en évaluation.
- Les parts de SCPI à capital variable en pleine propriété sont valorisées à leur valeur de retrait
- Les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété sont valorisées en faisant la moyenne des 4 derniers prix d'exécution trimestriels, plus une décote de dix pourcents.
- Les parts d'OPCI sont valorisées à leur dernière valeur liquidative, hors quote-part de résultat dont la distribution sera effective sur l'exercice suivant.
- Les parts de SCI, SAS, SARL, sont valorisées à leur dernier ANR par part
- Les parts de SCPI en usufruit sont valorisées à leur valeur nette comptable (prix d'acquisition amorti sur la durée de l'usufruit, selon la méthode de l'amortissement linéaire)
- Les parts ou actions de foncières cotées sont valorisées à leur dernier cours de bourse connu.
- Les contrats de capitalisation sont valorisés à leur valeur de rachat augmentée des intérêts courus des fonds euros au taux minimum garanti par le contrat le cas échéant
- Les OPCVM et obligations monétaires sont valorisés à leur cours dernier cours d'exécution
- Les autres actifs financiers sont valorisés à leur valeur de marché

#### **14.3.2 Evaluation des actifs circulants**

Les actifs circulants (disponibilités et créances d'exploitation et diverses) sont valorisés à leur valeur nette comptable auquel sont rajoutés les produits à recevoir.

Les produits à recevoir prévisionnels des immeubles et participations immobilières et financières sont pris en compte dans le calcul de la valeur liquidative de façon linéaire. Ces derniers sont estimés sur la base des distributions prévisionnelles communiquées par les sociétés de gestion. A réception des coupons, dividendes et loyers réels, l'écart entre les montants provisionnés et ceux réellement perçus impacte directement la valeur liquidative de la SCI.

La fiscalité différée sur les plus ou moins-values latentes n'est pas prise en compte dans le calcul de la valeur de la part. Les frais d'acquisition des parts d'OPCI et des actifs immobiliers détenus directement sont amortis sur 8 ans. En effet, ces actifs « moins liquides » (période de lock-up et délais de conservation des actifs) permettent d'amortir ces frais sur la période minimum de détention.

#### **14.3.3 Evaluation de l'endettement**

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont valorisées à leur valeur nette comptable.

La SCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement.

**TITRE IV - DIRECTION DE LA SOCIETE**  
**ASSEMBLEE GENERALE ET DECISIONS COLLECTIVE 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 qui devra obligatoirement être une Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'AMF et qui sera de fait le Gérant de la Société, 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**

La rémunération de la gérance est décrite dans le document d'information des investisseurs de la Société. Une convention a été conclue entre la Société et sa société de gestion.

**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**

**17.1** – 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 tout

moyen (15) jours au moins avant la réunion. La 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 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 tout moyen, 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 tout moyen.

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. – Règles de 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- DEPOSITAIRE – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

### **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 associée 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 1er 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.

#### **Article 27. – Dépositaire**

Un Etablissement Dépositaire unique ayant son siège social ou une succursale en France habilité par l’Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) à l’activité de tenue de comptes - conservation est désigné par la Société de Gestion.

Le Dépositaire assure, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur la garde des actifs compris dans la Société. Il contrôle la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu’il juge utiles.

Le Dépositaire est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l’Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée. Le Dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l’Autorité des Marchés Financiers. Il exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code Monétaire et Financier, le Règlement général de l’Autorité des Marchés Financier et les positions adoptées par l’Autorité des Marchés Financier

#### **Article 28. – Expert externe en évaluation**

L’Assemblée Générale Ordinaire nomme un expert externe en évaluation pour une durée de quatre ans. Il est présenté par la Société de Gestion.

### **TITRE VI - DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE CONTESTATIONS**

#### **Article 29. – 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.

A 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 30. – 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.

**Article 31. – Documentation**

La documentation légale et réglementaire de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO se compose des présents Statuts, du Document d'Information des Investisseurs (DII) et du Pacte d'associés.