



PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

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

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris

804 046 779 RCS Paris

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour : juin 2023

SOMMAIRE

CHAPITRE I. INTRODUCTION.....	4
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS.....	4
2. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT.....	4
3. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT.....	6
4. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS.....	6
5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS.....	6
6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS.....	6
7. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS.....	9
8. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT.....	9
9. CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL.....	9
CHAPITRE II. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS.....	10
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION.....	10
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS.....	11
3. PARTS SOCIALES.....	11
4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE.....	12
5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT.....	12
6. JOUISSANCE DES PARTS.....	12
7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....	12
8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTES AU PUBLIC.....	13
9. AGRÉMENT.....	13
10. GARANTIE BANCAIRE.....	14
11. TRAITEMENT ÉQUITABLE.....	14
CHAPITRE III. MODALITÉS DE SORTIE.....	14
1. RETRAITS.....	14
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS.....	16
3. MARCHÉ SECONDAIRE.....	16
A. Pièces à envoyer à la Société.....	16
B. Formulaire Modification / Annulation.....	17
C. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus.....	17
D. Délai de versement des fonds.....	17
E. Registre des ordres de vente et d'achat.....	17
F. Périodicité des prix d'exécution.....	17
G. Mode de transmission des ordres.....	18
H. Couverture des ordres.....	18
CHAPITRE IV. FRAIS.....	18
1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	18
A. Commission de souscription.....	18

B. Commission de gestion	19
C. Commission de cession.....	19
D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.....	20
2. FRAIS SUPPLEMENTAIRES.....	20
CHAPITRE V. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	20
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES	20
2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES	22
3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	22
4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES	22
5. RÉGIME FISCAL	22
A. Revenus et déficits fonciers.....	23
- Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les Sociétés	24
B. Plus-values de cession des parts de la Société.....	24
- Associés personnes physiques, résidents de France	24
- Associés personnes physiques, non-résidents de France	24
- Associés personnes morales, résidents de France.....	24
- Associés personnes morales, non-résidents de France.....	25
- Résidents de France	25
- Non-résidents de France.....	25
C. Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI	25
D. Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière	25
6. MODALITÉS D'INFORMATION.....	26
A. Le rapport annuel	26
B. Les bulletins semestriels d'information.....	26
7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ	26
CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS	27
1. LA SOCIÉTÉ.....	27
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI	28
A. Attributions	28
B. Nombre de membres - Durée de leur mandat.....	28
C. Composition du Conseil	28
D. Renouvellement, candidatures, désignation	28
3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE	28
4. DEPOSITAIRE	30
5. COMMISSAIRES AUX COMPTES	30
6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION.....	31
7. INFORMATION.....	31

CHAPITRE I. INTRODUCTION

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

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

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

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

Les fondateurs sont exonérés des frais de collecte pour chacune des parts souscrites. La prime d'émission qu'ils ont versée en sus s'établit à 28,35 €, pour chaque part souscrite et est intégralement libérée.

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

Répartition du capital initial :

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

2. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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

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

La SCPI a pour vocation, en supplément de son objectif de gestion, d'avoir un impact positif mesurable pour la communauté en facilitant, par son existence, l'accès des publics fragiles et des familles à un logement décent et proche des lieux de travail.

Pour cela, 3 objectifs extra-financiers ont été définis :

- 1) Conforter le pouvoir d'achat des familles en leur donnant accès à des bien à loyer plafonné ;
- 2) Augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la **création** de nouveaux lots résidentiels à loyers **plafonnés**, destinés à une location sociale ou intermédiaire ;
- 3) Augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la **transformation** de lots résidentiels **libres** en lots à loyers **plafonnés**, destinés à une location sociale ou intermédiaire.

L'atteinte de ces objectifs est documentée par un rapport d'impact annuel et mesurée par une série d'indicateurs détaillés au paragraphe 1 de l'annexe relative aux caractéristiques environnementales et/ou sociales de la SCPI.

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

Elle pourra ainsi acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier.

La SCPI pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par PRIMONIAL REIM FRANCE ou des sociétés qui lui sont liées.

Elle pourra également conclure des contrats de promotion immobilière Ces investissements permettront d'obtenir un revenu complémentaire destiné notamment à :

couvrir ses frais de fonctionnement, dont la rémunération de la société de gestion, octroyer des compte-courant à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
réaliser des travaux de toute nature sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur,
investir une partie des capitaux levés en produits de placement autorisés par la loi et les règlements.

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

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximum sont fixés, au moins annuellement par l'Assemblée Générale des associés. La dernière Assemblée Générale a autorisé la société de Gestion, au nom de la Société, à user de cette faculté dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la Société. Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union

Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de PATRIMMO CROISSANCE IMPACT.

En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Il tient également compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et Financier dans lesquelles la SCPI détient une participation.

L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,70 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice.

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

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

La politique d'investissement peut être modifiée par les associés dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

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

4. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

PATRIMMO CROISSANCE IMPACT a été constituée le 12 août 2014.

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

5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, par dérogation à l'article 1857 du Code civil, et à celles de l'article XVIII des statuts de PATRIMMO CROISSANCE IMPACT, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

L'investissement en parts de cette SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande. La

politique d'investissement portant sur l'acquisition de la nue-propriété d'un patrimoine et ne disposant donc pas de l'usufruit, la SCPI ne percevra pas de revenus fonciers. Ainsi, l'investissement en parts de cette SCPI ne procurera pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers.

L'investissement en parts de PATRIMMO CROISSANCE IMPACT est un investissement de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

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

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

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

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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

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

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

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

Aussi, les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de l'actif net réévalué de

la société. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

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

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

La SCPI est exposée aux risques liés aux spécificités de la classe d'actif « immeubles résidentiels » en raison de son exposition au marché immobilier qui lui est propre, aux influences macroéconomiques et démographiques, à l'évolution des modes de vie et de consommation. La politique d'investissement de la SCPI visant l'acquisition de la nue-propriété d'un patrimoine, la SCPI supporte, en sus des risques déjà identifiés, la défaillance de l'usufruitier (défaut d'entretien du bien notamment).

La SCPI est exposée à certains risques de durabilité. Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

L'intégration de ces risques est détaillée en annexe. Il est rappelé que la SCPI a pour objectifs d'investissement durables engageants ceux de faciliter l'accès des publics fragiles et des familles à un logement décent et proche des lieux de travail, ce qui constitue un objectif durable en matière sociale.

Son activité ne cause pas de préjudice important à un autre objectif environnemental ou social (principe DNSH - *Do No Significant Harm*). Aucun préjudice significatif aux autres facteurs ESG (tels que mentionnés à l'article 2, item (17) du Règlement (UE) 2019/2088) n'a été identifié hormis les principales incidences négatives mentionnées ci-dessous.

Les principales incidences négatives du fonds sont prises en compte à la fois au niveau du patrimoine détenu couramment par le fonds et dans les décisions d'investissement :

Exposition aux combustibles fossiles
Exposition à des actifs immobiliers à faible efficacité énergétique
Emission de Gaz à Effet de Serre

Les risques de durabilité sont pris en compte à la fois au niveau du patrimoine couramment détenu par le fonds et au niveau des acquisitions futures. Les risques identifiés sont présentés page 6 de la [Politique de gestion des risques ESG](#) publiée sur le site internet de Primonial REIM France ; cette Politique contient également la description des aspects organisationnels, de gestion des risques et de gouvernance de ces processus.

Les décisions d'investissement sont étayées par une *due diligence* environnementale à l'acquisition, qui comprend une notation ESG, une analyse des risques physiques et de transition, et une analyse d'écart avec la trajectoire 1,5°C définie par la méthodologie CRREM¹. Cette dernière ne constitue cependant pas un critère d'exclusion a priori, et ne débouche pas sur un objectif ESG pour le fonds. La politique de ressources humaines de Primonial REIM France également inclut la fixation d'objectifs extra-financiers annuels pour les fonctions les plus concernées. Elle est publiée sur le site internet de Primonial REIM France.

L'incidence positive du fonds est mesurée par les indicateurs détaillés au paragraphe 1 de l'annexe relative aux caractéristiques environnementales et/ou sociales de la SCPI. Il s'agit

¹ Carbon Risk Real Estate Monitor, <https://www.crrem.org/>

d'une incidence positive sur le volet Social. La Société de Gestion rend compte annuellement de ces indicateurs aux associés.

7. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

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

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

9. CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

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

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

Le capital social statutaire initial qui constituait le plafond en deçà duquel les souscriptions pouvaient être reçues a été fixé à 80.000.000 d'euros, divisé en 200.000 parts de 400 euros de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 5 juillet 2021, le capital social maximal statutaire a été porté à cent soixante millions d'euros (160 000 000 €), divisé en 400 000 parts de 400 euros de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 7 juillet 2022, le capital social maximal statutaire a été porté à deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €), divisé en 625 000 parts de 400 euros de valeur nominale chacune.

Variabilité du capital

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

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

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

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

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

Le capital social effectif de la SCPI est, au 31 décembre 2022, de 112 076 800,00euros.

CHAPITRE II. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

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

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription comportant au verso les conditions de souscription en vigueur, en trois exemplaires, dont l'un, doit être conservé par le souscripteur ;
- le dernier bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la Société de gestion) d'information ;
- le dernier rapport annuel ;
- le document d'informations-clés issu du règlement européen « PRIIPS ».

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

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

3. PARTS SOCIALES

Valeur Nominale

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

Prix de souscription

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

La prime d'émission est notamment destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

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

Forme des parts

Les parts sont nominatives.

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

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

Modalités de calcul du prix de souscription

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

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

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

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

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

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

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

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

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

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

6. JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} jour du mois suivant celui de l'enregistrement de la souscription accompagnée du versement du prix (la souscription étant entendue comme l'inscription des parts du souscripteur dans le registre des associés, après vérification de la complétude du dossier).

A titre d'exemple des parts souscrites en septembre entreront en jouissance le 1^{er} octobre. Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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

- valeur comptable,
- valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un Expert externe en évaluation et actualisée par lui chaque année,
- valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société.

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

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

8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTES AU PUBLIC

Offre au public

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence d'un capital social maximum nominal statutaire de 250 000 000 d'euros.

Prix de souscription d'une part

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

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion : de 11,76% HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix de souscription prime d'émission incluse, ce qui représente un montant de 56,45 € HT sur le prix initial de souscription de 480 €, qui supporte :

les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 10,76 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté), soit 51,65 € HT sur le prix initial de souscription de 480 € ;

les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) soit 4,80 € HT sur le prix initial de souscription de 480 €.

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

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

9. AGRÉMENT

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

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person² » selon la définition de la réglementation américaine. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ».

² Une *US person* répond à l'un des critères suivants :

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

10. GARANTIE BANCAIRE

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

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

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L 214-86 du Code monétaire et financier, et portant sur 4 413 865 euros, a été délivrée à la Société par la BANQUE PALATINE. Elle représente 15 % du capital statutaire maximum initial majoré de la prime d'émission.

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

11. TRAITEMENT EQUITABLE

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

CHAPITRE III. MODALITÉS DE SORTIE

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

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

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

la cession de gré à gré, réalisée sans intervention de la société de gestion.

1. RETRAITS

Principe du retrait

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

Modalités de retrait

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

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

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

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

Prix de retrait

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

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

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

A titre d'exemple l'associé se retirant percevrait, sur la base du premier prix de souscription de 480 euros, une somme de 423,55 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

Prix de souscription : 480 euros

Commission de souscription : 56,45 euros

Valeur de retrait : 423,55 euros

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées,

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

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

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

Celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un, dans la limite de celui-ci et dans les conditions qui sont fixées par l'Assemblée Générale.

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

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

Fonds de remboursement

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

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

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

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

La société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. La société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale les dispositions applicables au régime des cessions qui pourrait être mis en place.

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

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

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

La Société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts se réalisent directement par l'Associé (cession de gré à gré), sauf ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe « blocage des retraits », où elles pourraient également se réaliser par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente.

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

Cessions sans intervention de la société de gestion

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

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve des dispositions relatives à la clause d'agrément qui figurent au Chapitre II §9 ci-dessus.

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

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

Registre des transferts

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

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

Droit d'enregistrement

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

3. MARCHÉ SECONDAIRE

En cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

A. Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT.

Pour l'acheteur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus, et, le cas échéant, une durée de validité.

Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la société de gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats.

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 44 21 73 93.

B. Formulaire Modification / Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation / Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 44 21 73 93.

C. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du 1^{er} jour du mois de la transaction.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

D. Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze jours, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

E. Registre des ordres de vente et d'achat

La société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par tous moyens.

F. Périodicité des prix d'exécution

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

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

Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, auprès de la société de gestion ou par consultation du site internet www.primonialreim.fr.

Pour les parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le deuxième mercredi de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant.

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

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information et par le site internet de la société de gestion.

Cette information est délivrée six jours au moins avant la date d'effet de la modification.

G. Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

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

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

H. Couverture des ordres

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

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

CHAPITRE IV. FRAIS

1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A. Commission de souscription

La commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 11,76 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 10,76% HT (exonérés de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) ; et
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1 % HT (exonérés de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté).

B. Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité,
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (exonéré de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 80 % HT maximum (exonéré de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

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

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

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

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

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

C. Commission de cession

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

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

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

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

une commission de 1,25 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix de cession net vendeur

- (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
- (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

une commission de 1,25 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ; desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

2. FRAIS SUPPLEMENTAIRES

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

CHAPITRE V. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion conformément à la loi et aux statuts.

À défaut elles peuvent être également convoquées :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt jour avant une assemblée générale

convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.

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

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

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

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la société de gestion. Tout vote, mandat, procuration donnée électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

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

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

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

3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

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

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

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

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

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

4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

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

5. RÉGIME FISCAL

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

A. Revenus et déficits fonciers

- Associés personnes physiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les Sociétés

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

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

Associés personnes physiques, résidents de France

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

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

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

Associés personnes physiques, non-résidents de France

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

Les Associés personnes physiques, non-résidents de France sont également soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 % et le cas échéant à une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

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

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

Associés personnes morales, résidents de France

Les plus-values immobilières réalisées par les Associés personnes morales soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les Sociétés (IS), sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'impôt sur le

revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les Sociétés translucides patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises selon les mêmes conditions que les associés personnes physiques.

Associés personnes morales, non-résidents de France

Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 33 1/3 % (taux en vigueur au 1er janvier 2014).

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

Résidents de France

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte. La société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.

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

Non-résidents de France

Les Associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

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

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

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

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

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

par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire ;

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

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

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

6. MODALITÉS D'INFORMATION

A. Le rapport annuel

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

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ainsi que la durée résiduelle de chaque démembrement ;
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges, du résultat ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- de l'occupation des immeubles ;
- les informations exigées au titre de IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF, relatives, respectivement, à la gestion du risque de liquidité et à l'évolution de l'effet de levier.

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

B. Les bulletins semestriels d'information

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

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

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

7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

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

Toute publicité devra comporter :

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

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

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

Nationalité : Française

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 PARIS

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

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

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

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

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

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

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

procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

céder des éléments de patrimoine immobilier dans les limites prévues par les articles L.214-114 et R 214-157 du Code monétaire et financier.

Exercice social : l'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Capital social à la constitution : 760 000 €

Capital social effectif au 31 décembre 2022 : 112 076 800,00 €

Capital statuaire maximum et minimum : le capital social maximum statuaire de 160 000 000 € peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous les moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, à condition que le capital effectif ne devienne pas inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

capital légal minimum, soit 760 000 euros ;

10 % (dix pour cent) du capital social statuaire ;

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

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

A. Attributions

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

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

B. Nombre de membres - Durée de leur mandat

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

C. Composition du Conseil

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société.

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

Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- OPCI PREMIUM, représenté par Monsieur Anthony CHICOT ;
- PRIMONIAL CAPIMMO représentée par Monsieur Louis MOLINO ;
- Monsieur Benoît CLARET ;
- Monsieur Rémi JANOT ;
- Monsieur Stéphane VIDAL ;
- Monsieur Valéry BORDES ;
- SC ADVENIS IMMO CAPITAL représentée par Monsieur François CHAURY ;

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

D. Renouvellement, candidatures, désignation

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

3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

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

Dénomination : Primonial REIM France (PREIM FRANCE)

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 PARIS

Nationalité : Française

Forme juridique : Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

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

N° d'agrément AMF : GP 11-000043 en date du 16 décembre 2011. Agrément au titre de la Directive AIFM délivré à effet du 10 juin 2014.

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

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

L'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Société Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA

La gestion d'actifs immobiliers ;

La gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés ;

L'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées,

Le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine ;

La participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

Capital : 825 100 euros détenu par NEW PRIMONIAL HOLDING 2 à 0,01 % et PRIMONIAL REIM SAS à 99,99 %

Directoire :

Président : Grégory FRAPET

Autres membres : Stéphanie LACROIX, Directeur Général ; Tristan MAHAUT, Secrétaire général.

Conseil de Surveillance :

Président : Laurent FLECHET

Vice-Président : Stéphane VIDAL

Autres membres : Laurent MOGNO, Guy CHARLOT, Thibault DEMOULIN.

Obligations de la Société de gestion :

La Société de gestion est tenue de :

présenter aux associés les comptes et les rapports sociaux ;

fournir des informations statistiques à l'AMF et lui adresser tout document non personnel destiné aux associés ;

prévenir et traiter les situations de conflit d'intérêts ;

respecter, conformément à la réglementation en vigueur, les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;

s'assurer du respect par les délégataires des obligations légales et réglementaires ;

disposer des moyens financiers, en personnel, organisation et équipement nécessaires et mettre en place les procédures adéquates, notamment comptables, pour exercer efficacement et de façon autonome son activité.

Droits des investisseurs :

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

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

Responsabilité :

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

cas échéant, la Société de Gestion souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle.

4. DEPOSITAIRE

Les missions de dépositaire auprès de la Société sont assurées par

BNP Paribas S.A. (662 042 449 RCS Paris)
16 Boulevard des Italiens
75009 Paris
Adresse Postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin

Le dépositaire a été nommé par la Société de Gestion le 1^{er} mai 2021. Son mandat est à durée indéterminée.

Il a pour mission de veiller :

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

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

Le dépositaire s'assure en outre que :

la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué,
l'affectation des produits de la SCPI,

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

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

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

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

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

5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes ont été renouvelés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2021.

En tant que titulaire : Cabinet DELOITTE & ASSOCIES, situé Tour Majunga 6, Place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense Cedex.

En tant que suppléant : BEAS, Tour Majunga 6, Place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense Cedex.

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

Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de :

certifier les comptes de la SCPI ; et

attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.

Les investisseurs désignent les commissaires au compte en assemblée générale. ; ils ne disposent pas de droit directement exercable contre l'expert.

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

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

6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France, Société par actions simplifiée au capital de 58 978,80 euros, immatriculée au RCS de Nanterre 327 657 169, dont le siège social est situé 167 quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy Les Moulineaux, représentée par Jean-Claude Dubois, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive des associés du 25 juillet 2014 et renouvelée par l'Assemblée générale du 22 juin 2023 en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années expirant le 31 décembre 2028.

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

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

7. INFORMATION

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

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

Société : PRIMONIAL REIM France, représentée par Grégory FRAPET, Président du Directoire.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014.

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

ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088

Nom du produit / numéro LEI : **PATRIMMO CROISSANCE IMPACT (LEI : 969500EODR6BT1KSR537)**

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : % <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qualifiées de durables environnementalement selon la Taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : 0%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales / sociales (E/S) , et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 70 % d'investissements durables <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input checked="" type="checkbox"/> avec un objectif social <input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **Taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques socialement durables. Les investissements durables qui ont un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés avec la Taxinomie.

1. Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Le fonds promeut, parmi les questions sociales, celles ayant trait à l'accès au logement. La vocation du fonds est de faciliter l'accès des publics fragiles et des familles à un logement décent et proche des lieux de travail.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

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

L'atteinte de ces objectifs est documentée par un rapport annuel et mesurée par une série d'indicateurs :

Thème	Indicateur de durabilité
Loyers	L'écart moyen entre le loyer pratiqué pour les locataires des biens détenus par Patrimmo Croissance et le loyer moyen du marché libre sur le même territoire
	Le montant global en euros d'économie de loyer occasionné par la location intermédiaire/sociale par rapport à une location hypothétiques sur le marché libre
	Le montant moyen en euros par ménage du gain de pouvoir d'achat occasionné par la location intermédiaire/sociale par rapport à une location hypothétiques sur le marché libre
	Le nombre de lots en VEFA (ou vente à terme) acquis par le fonds
	Le nombre de lots existants acquis par le fonds dans le cadre de l'usufruit locatif social.
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif
Ville du ¼ d'heure	% d'actifs répondant à 4 des 6 fonctions essentielles du quotidien telles que définies par le concept ville du quart d'heure (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

5 objectifs extra-financiers ont été définis :

- 1) Augmenter le nombre de ménages bénéficiant d'une économie de loyer
- 2) Augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la création de nouveaux lots résidentiels à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire
- 3) Augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la transformation de lots résidentiels libres en lots à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire
- 4) Obtenir un score mobilité moyen de 4/5 au niveau du fonds (le score mobilité évalue l'implantation de l'actif par rapport aux transports en commun)

- 5) 100% des actifs répondant à 4 des 6 fonctions essentielles du quotidien telles que définies par le concept ville du quart d'heure (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Patrimmo croissance investissant son allocation dans des actifs immobiliers, Primonial REIM reconnaît l'impact négatif de son activité et s'engage à rendre compte de ses principales incidences négatives.

- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Les principales incidences négatives (principal adverse impacts – PAI) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

100% des investissements de Patrimmo Croissance sont des actifs immobiliers. Le fonds prend donc en compte les principaux impacts négatifs pour les investissements dans des actifs immobiliers définis dans le tableau 1 et le tableau 2 de l'annexe I du règlement SFDR :

PAI	Indicateur
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)
Biodiversité	Part de surface non-végétalisée par rapport à la surface total des parcelles de tous les actifs

- **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?**

La Société investit dans des investissements durables mais sans référence expresse aux Principes susmentionnés, qui ne sont que partiellement applicables aux investissements immobiliers.

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

La Société de Gestion adhère aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies, notamment l'accès à la santé, les villes et communautés durables, et la lutte contre le changement climatique.

Plus spécifiquement, le niveau d'équipement des territoires en logement social et intermédiaire contribue à réduire les inégalités sociales : en plafonnant le niveau des loyers, et en diminuant le temps de trajet domicile-travail, dans le cas général ou les emplois des familles concernées se situent dans des localisations centrales.

2. Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

Le produit financier prend en compte les principaux impacts négatifs tels que définis par le tableau 1 et le tableau 2 de l'annexe 1 du SFDR. Les indicateurs sont décrits ci-dessus et le fonds collectera donc systématiquement les diagnostics de performance énergétique (DPE) des actifs afin de divulguer son exposition aux actifs inefficients sur le plan énergétique ainsi que les émissions de GES.

Non

3. Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Le fonds a pour objectif de capitaliser la performance potentielle correspondant au remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété d'immeubles résidentiels (logement social et intermédiaire) situés en France construits ou à construire détenus directement ou indirectement, corrigé des éventuelles plus ou moins-values constatées lors de la valorisation annuelle des immeubles et réalisées lors de la vente desdits actifs. Accessoirement, le fonds investit en SCPI et en OPCI, les revenus issus de ces investissements servant à couvrir les frais de fonctionnement, les travaux, les honoraires de l'initiateur. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

100% du portefeuille fait l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- Complétude de la grille ESG (incluant mobilité et ville du quart d'heure)
- Évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario IPCC) avec une échelle de 1 à 5.
- Trajectoire Carbone CRREM 1,5°C : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5°C de l'accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommation réelles, EPC)

Ces analyses sont systématiquement présentées au comité d'investissement interne de la société de gestion afin de véritablement prendre en compte les points d'attentions extra-financiers dans la décision d'investissement finale.

- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

La stratégie d'investissement **impose explicitement** la sélection d'actifs destinés au logement social et intermédiaire.

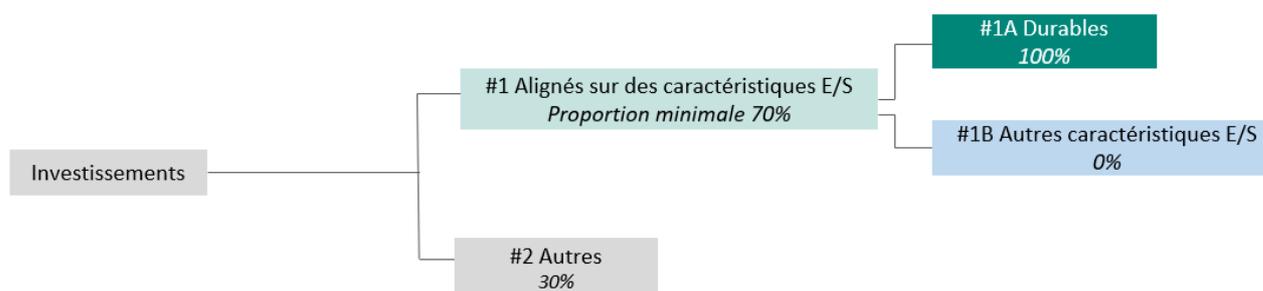
- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

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

4. Quelle est l'allocation d'actifs prévue pour ce produit financier ?

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



#1 Actifs alignés sur des caractéristiques environnementales ou sociales
70% des investissements immobiliers sont alignés aux caractéristiques sociales et durables d'un point de vue social en démontrant d'un loyer inférieur au loyer de marché. Ils sont non alignés à la Taxinomie.

#2 Autres actifs
Jusqu'à 30% des investissements relèvent du loyer en accession libre et ne répondent donc pas aux caractéristiques sociales promues par le fonds.

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société.

- **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

La société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable. S'agissant d'outils de maîtrise d'un risque, et non d'exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés auxquels la société a recours n'empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs environnementaux ou sociaux.

- **Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxinomie de l'UE ?**

Aucun des actifs sous gestion du fonds n'est aligné à la Taxinomie pour le moment. La stratégie extra-financière du fonds porte principalement sur des objectifs sociaux autour de l'encadrement des loyers. La Taxinomie n'a défini que les objectifs d'atténuation ou d'adaptation au changement climatique, ceux-ci ne sont pas considérés comme pertinents pour ce fonds. Ainsi, le fonds déclare un alignement Taxinomie de 0%.



- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxinomie de l'UE ?**

Oui

Gaz

Energie Nucléaire

Non

- **Quelle est la part minimale des investissements dans des activités transitoires ou habilitantes ?**

La SCPI n'effectue aucun investissement dans des activités de transition.

- **Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxinomie de l'UE ?**

Sans objet. Les objectifs d'investissement durables fixés pour le fonds sont des objectifs à caractère social.

- **Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

70% des investissements immobiliers du fonds doivent répondre aux objectifs sociaux tels que définis en Section 1 :

- 1) Faire grandir le nombre de ménages qui bénéficient d'une économie de loyer
- 2) Augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la création de nouveaux lots résidentiels à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire
- 3) Augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la transformation de lots résidentiels libres en lots à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire
- 4) 100% des actifs répondant à 4 des 6 fonctions essentielles du quotidien telles que définies par le concept ville du quart d'heure (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)

- **Quels investissements sont inclus dans la catégorie "#2 Autres", quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Jusqu'à 30% des investissements relèvent du loyer en accession libre et ne répondent donc pas aux caractéristiques sociales promues par le fonds. Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

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

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

Dernière mise à jour : janvier 2023



Primonial REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.
Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

www.primonialreim.fr

Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit : **PATRIMMO CROISSANCE IMPACT (AMF : SCPI00004049)**

Nom de l'initiateur du PRIIP : **Primonial REIM France (PREIM France)**

Site web de l'initiateur du PRIIP : www.primonialreim.fr – Appelez le 01 44 21 73 93 pour de plus amples informations

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Primonial REIM France (PREIM France) en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Primonial REIM France (PREIM France) est agréée en France sous le n° GP 11 000043 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : **26/02/2024**

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable avec possibilité de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.

Objectifs : La SCPI est gérée discrétionnairement par la société de gestion et l'objectif est de capitaliser la performance potentielle correspondant au remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété d'immeubles résidentiels (logement social et intermédiaire) situés en France construits ou à construire détenus directement ou indirectement, corrigé des éventuelles plus ou moins-value constatées lors de la valorisation annuelle des immeubles et réalisées lors de la vente desdits actifs. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers. La SCPI a pour objectif extra-financier d'avoir un impact social positif en facilitant l'accès des publics fragiles et des familles modestes à un logement décent et proche des lieux de travail. Les objectifs définis à cet effet sont (i) l'accès de familles à des logements à loyer plafonné, (ii) l'amélioration de la mixité sociale dans les zones de tension foncière en finançant la création de nouveaux logements à loyer plafonné, et (iii) dans ces mêmes zones, de transformer des lots résidentiels dit « libres » en lots à loyer plafonné.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Il est rappelé que la Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu. Pour plus de détails veuillez-vous référer aux dispositions de la note d'information de la SCPI.

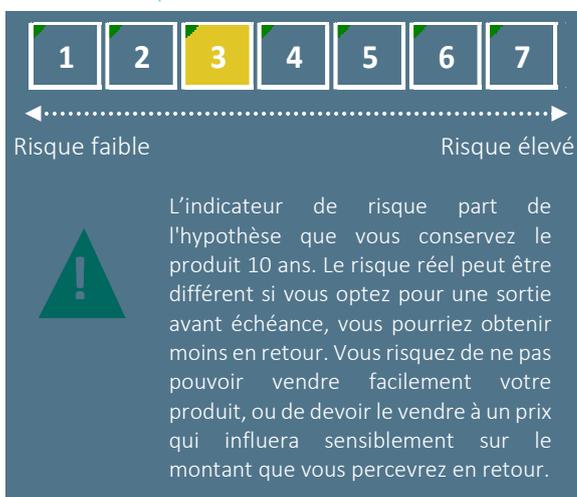
Dépositaire : Le dépositaire de la SCPI est BNP Paribas S.A.

Informations complémentaires : Pour obtenir de plus amples informations en français sur la SCPI (copie de la note d'information et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) connectez-vous sur le site internet : www.primonialreim.fr

Investisseurs de détail visés : Tous investisseurs (hors «US Person») souscrivant (i) des parts sociales du produit ou (ii) un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte totale du capital investi dans ces parts ou cette unité de compte.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Objet et principales limites de l'indicateur

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur :

Le produit présente un risque matériel de liquidité, son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. Risque lié à l'effet de levier du produit : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risque de perte. Le risque de contrepartie se caractérise par le risque que des locataires soient dans l'incapacité de payer leurs loyers et diminuer le rendement la SCPI. Le patrimoine de la Société est constitué d'actifs immobiliers ne permettant pas une diversification optimale du patrimoine et des risques attachés à l'actif immobilier. De ce fait, la Société est exposée à un risque de concentration.

Scénarios de performance

Investissement de 10 000 euros				
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 340 €	8 380 €	8 270 €
	Rendement annuel moyen	-16,60%	-3,47%	-1,88%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 340 €	8 410 €	8 410 €
	Rendement annuel moyen	-16,60%	-3,40%	-1,72%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 100 €	11 350 €	14 370 €
	Rendement annuel moyen	-9,00%	2,57%	3,69%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 980 €	12 520 €	15 810 €
	Rendement annuel moyen	-0,20%	4,60%	4,69%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Il n'est pas facile de sortir ce produit

Que se passe-t-il si Primonial REIM France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Après l'enregistrement de votre souscription, votre distributeur percevra une rétrocession comprise entre 5% et 8% du montant total de votre investissement, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de souscription qui vous ont été présentés par votre distributeur.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement de 10 000 euros

Scénarios

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Moitié de la période recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 424 €	2 453 €	4 051 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	14,24%	4,09%	2,61%

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 6,30% avant déduction des coûts et de 3,69% après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1 332,00 €	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	22,00 €	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter la Note d'Information.
	Coûts de transaction	70,00 €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	N/A	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 10 ans

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait renseignée dans la note d'information et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par Primonial REIM France. A défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, et l'existence d'un marché secondaire n'étant pas prévue par la documentation de la SCPI, la seule possibilité de sortie consiste en une cession de gré à gré ; Primonial REIM France perçoit une rémunération pour les transactions de gré à gré. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait que la durée réelle de sa détention aura été courte.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : serviceclients@primonialreim.com ou bien : Primonial REIM France, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris. Site Internet : www.primonialreim.fr
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, de la note d'information en cours de validité et visée par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier Bulletin Trimestriel d'Information, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.

La documentation juridique du fonds est disponible en ligne à l'adresse <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-patrimmo-croissance>

La SCPI est classée « Article 8 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durables sont disponibles à l'adresse <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.



PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable avec possibilité de cession sur le
marché secondaire en cas de blocage des retraits
Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris
804 046 779 RCS Paris

STATUTS

Mise à jour : juillet 2022

SOMMAIRE

TITRE I. FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE	4
ARTICLE I. FORME	4
ARTICLE II. OBJET	4
ARTICLE III. DÉNOMINATION	4
ARTICLE IV. SIÈGE SOCIAL	4
ARTICLE V. DURÉE	4
TITRE II. CAPITAL SOCIAL – PARTS	4
ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL	4
ARTICLE VII. VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT	5
ARTICLE VIII. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL	6
ARTICLE IX. RETRAIT DES ASSOCIÉS	6
ARTICLE X. FONDS DE REMBOURSEMENT	7
ARTICLE XI. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES	7
ARTICLE XII. LIBÉRATION DES PARTS	7
ARTICLE XIII. FORME DES PARTS SOCIALES	7
ARTICLE XIV. NANTISSEMENT DES PARTS	8
ARTICLE XV. INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES	8
ARTICLE XVI. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES	8
ARTICLE XVII. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	8
ARTICLE XVIII. DÉCÈS - INCAPACITÉ	9
TITRE III. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	9
ARTICLE XIX. RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ	9
ARTICLE XX. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	9
ARTICLE XXI. ADMINISTRATION	10
ARTICLE XXII. RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
ARTICLE XXIII. CONVENTIONS	13
ARTICLE XXIV. CONSEIL DE SURVEILLANCE	13
ARTICLE XXV. COMMISSAIRE AUX COMPTES	15
ARTICLE XXVI. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION	15
ARTICLE XXVII. DEPOSITAIRE	16
TITRE IV. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	16
ARTICLE XXVIII. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	16
ARTICLE XXIX. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	18
ARTICLE XXX. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	19
ARTICLE XXXI. INFORMATION DES ASSOCIÉS	19
ARTICLE XXXII. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE	19
TITRE V. INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS	20
ARTICLE XXXIII. EXERCICE SOCIAL	20
ARTICLE XXXIV. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX	20

ARTICLE XXXV. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS	20
TITRE VI. DISSOLUTION, LIQUIDATION	21
Article XXXVI	21
Article XXXVII	21
TITRE VII. CONTESTATIONS	21
Article XXXVIII	22

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

ARTICLE I. FORME

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

ARTICLE II. OBJET

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

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

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dans les limites prévues par les articles L.214-114 et R 214-157 du Code monétaire et financier.

ARTICLE III. DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est « PATRIMMO CROISSANCE IMPACT ».

ARTICLE IV. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 36 rue de Naples, 75008 Paris.

Il pourra être transféré à tout autre endroit dans la ville de PARIS ou des départements limitrophes, par simple décision de la société de gestion, et en tout autre lieu sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE V. DURÉE

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

TITRE II. CAPITAL SOCIAL – PARTS

ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL

1. Capital social d'origine

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

Le capital initial s'élève donc à sept cents soixante mille euros (760.000 €), divisés en mille neuf cents (1900) parts.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Prénom du souscripteur	Nombre de parts	Montant
Suravenir		1894	757.600
Camo	André	1	400
Bordes	Valery	1	400
Vidal	Stéphane	1	400
Nemes	Georges	1	400
Devismes	Olivier	1	400
Abihdana	Thierry	1	400

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

2. Capital social statutaire

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

Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 5 juillet 2021 de porter le capital social statutaire de quatre-vingts millions (80 000 000) d'euros à cent soixante millions (160 000 000) d'euros, divisé en 400 000 parts de 400 euros de valeur nominale chacune.

Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 7 juillet 2022 de porter le capital social statutaire de cent soixante millions (160 000 000) d'euros à deux cent cinquante millions (250 000 000) d'euros, divisé en 625 000 parts de 400 euros de valeur nominale chacune.

3. Capital social effectif

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

ARTICLE VII. VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT

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

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

ARTICLE VIII. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en une ou plusieurs fois, pour le porter à un montant maximal de deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 euros), soit 625 000 parts d'une valeur nominale de 400 euros chacune. Il ne peut, toutefois, être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, les demandes de retrait enregistrées.

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

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

La société de gestion fixe le montant de la prime d'émission qui pourra évoluer mensuellement dans la limite d'un prix de souscription compris dans la fourchette de plus ou moins 10% autour de la valeur de reconstitution.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart supérieur à plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers

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

L'agrément est acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans les quinze jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. Il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

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

ARTICLE IX. RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus.

Les demandes de retrait sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Chaque demande est prise en considération selon son ordre d'arrivée et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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

- si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes. Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation ;

- dans le cas où, au bout de six mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un et dans la limite de celui-ci, et dans les conditions qui seraient fixées par l'Assemblée Générale.

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

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

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

ARTICLE X. FONDS DE REMBOURSEMENT

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

Ce fonds est alimenté par des bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE XI. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1. L'inscription au registre des associés

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

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

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits, ou donataires, doivent justifier de leur qualité, par la production d'un certificat de propriété notamment ou tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

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

ARTICLE XII. LIBÉRATION DES PARTS

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

ARTICLE XIII. FORME DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

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

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

ARTICLE XIV. NANTISSEMENT DES PARTS

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

ARTICLE XV. INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

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

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

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

ARTICLE XVI. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

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

ARTICLE XVII. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

1. Responsabilité des Associés

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

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

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

2. Responsabilité civile de la Société

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

3. Responsabilité civile de la société de gestion

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

ARTICLE XVIII. DÉCÈS - INCAPACITÉ

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés.

Les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt.

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

Les héritiers ou ayants droit d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

L'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs Associés ne mettront pas fin à la Société.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des Associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'Associé sur le registre de la Société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

TITRE III. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE XIX. RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

ARTICLE XX. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

La Société est représentée par ses représentants légaux.

Les fonctions de la société de gestion cesseront en cas de démission, ou de révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire, de même qu'en cas de dissolution, déconfiture, règlement judiciaire ou liquidation des biens ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale, dans les

conditions prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires, après agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

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

ARTICLE XXI. ADMINISTRATION

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

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

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

Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion

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

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

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

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

Délégation de pouvoirs et de signature

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

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

ARTICLE XXII. RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Répartition des charges entre la Société et la société de gestion

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

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

Rémunération de la société de gestion

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

a) Commission de souscription

La commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 11,76 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 10,76% HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) ; et
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts).

b) Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité,
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - Le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 80 % HT maximum (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

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

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

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

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

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

c) Commission de cession

- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 60,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 50 euros HT (soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

d) Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) du prix de cession net vendeur
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

ARTICLE XXIII. CONVENTIONS

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

ARTICLE XXIV. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la société de gestion et contrôle ses actes.

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

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

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

Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois exercices.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social, conformément aux stipulations de l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

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

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

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

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

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

Les fonctions d'un membre de Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président et Secrétaire à la majorité absolue des membres composant le Conseil. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI.

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

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

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.

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

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

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

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

Rémunération

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

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

Responsabilité

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

ARTICLE XXV. COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Leur mandat expire à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion ou de direction qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

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

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

ARTICLE XXVI. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

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

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

ARTICLE XXVII. DEPOSITAIRE

1. Nomination du Dépositaire

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

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

2. Missions du Dépositaire

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

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

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

b) Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation

c) Le dépositaire :

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

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

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

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

3. Rémunération et Responsabilité

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

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

TITRE IV. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE XXVIII. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts ou pour toutes autres décisions que ceux-ci leur attribuent ou encore prévues par la réglementation en vigueur et d'Ordinaires lorsque leurs décisions se

rappellent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

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

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion conformément à la loi et aux présents statuts.

À défaut elles peuvent être également convoquées :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt jour avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.

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

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

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

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

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

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la société de gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandat.

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

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le secrétaire de l'Assemblée.

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

ARTICLE XXIX. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE XXX. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social et déléguer à la société de gestion le pouvoir d'en fixer les modalités, de les constater, d'accomplir les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

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

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

ARTICLE XXXI. INFORMATION DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE XXXII. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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

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

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

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

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

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

TITRE V. INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ARTICLE XXXIII. EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE XXXIV. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE XXXV. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

TITRE VI. DISSOLUTION, LIQUIDATION

Article XXXVI

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

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

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

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

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

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités. S'ils sont plusieurs, ils ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

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

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

Article XXXVII

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considéré comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VII. CONTESTATIONS

Article XXXVIII

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

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

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



Primonial REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

www.primonialreim.fr