**PRIMONIAL DOUBLE IMMO**

**Société civile immobilière à capital variable**

**83/85 avenue Marceau - 75016 Paris**

**RCS PARIS (en cours)**

**(« la SCI » ou « la Société »)**

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS**

**(Date de mise à jour : janvier 2017)**

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds d’investissement alternatif (FIA) constitué sous forme de Société Civile Immobilière (SCI) régie par l’article L. 214-24, III, 1 du Code monétaire et financier. Il ne s’agit pas d’un document promotionnel. Les informations qu’il contient vous sont fournies conformément à l’article 421-34, I du Règlement Général (RG) de l’Autorité des Marchés Financiers (AMF), afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce FIA et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d’investir ou non.

**Avertissements :**

**La performance de la SCI n’est pas garantie.**

**Ce placement comporte un risque de perte en capital. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SCI, en particulier du marché de l’immobilier, sur la durée de votre placement.**

**Compte tenu de la nature des sous-jacents de la SCI, les demandes de rachats ne sont pas garanties.**

**Dans l’hypothèse où des demandes de rachats représentant un pourcentage égal ou supérieur à 25% du capital social seraient faites, la Société de gestion pourra convoquer une assemblée générale aux fins de statuer sur la liquidation du patrimoine et la dissolution de la Société.**

**Compte tenu de la nature des sous-jacents de la SCI, le désinvestissement pourra ne pas avoir été intégralement réalisé au terme de la huitième année.**

# CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

|  |  |
| --- | --- |
| **Forme juridique** | Société Civile Immobilière (SCI) |
| **Dénomination** | **PRIMONIAL DOUBLE IMMO**  Siège social : 83-85 avenue Marceau – 75016 Paris |
| **Date de création de la SCI** | Immatriculation le **XXXXX** |
| **Droit applicable** | Droit Français |
| **Code LEI** | (en cours d’attribution) |
| **Lieu où l’on peut se procurer les derniers documents annuels de la SCI** | Les derniers documents annuels (Etats Financiers, Rapport de Gestion, Rapports du Commissaire aux comptes) et les éventuelles informations disponibles sur les performances passées sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l’Associé auprès de :  PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PREIM)  83-85 avenue Marceau – 75016 Paris |
| **Conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation** | Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication, sur simple demande écrite de l’Associé auprès de :  PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PREIM)  83-85 avenue Marceau – 75016 Paris |

# ACTEURS

|  |  |
| --- | --- |
| **Société de Gestion** | La SCI sera gérée par **PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PREIM)**, société de gestion de portefeuille agréée par l’AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16/12/2011 (la « Société de Gestion» ou «PREIM»).  En qualité de Société de gestion de FIA, Primonial REIM a reçu son agrément AIFM en date du 10 juin 2014.  Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N°T15813 et « Gestion Immobilière » N°G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris, et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS  Adresse : 83-85 avenue Marceau – 75016 Paris  Conformément aux dispositions du IV de l’article 317-2 du RGAMF, la société de gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA notamment par ses fonds propres. Le cas échéant, la société de gestion souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Dépositaire conservateur** | **CACEIS BANK**  Établissement de crédit agréé par l’Autorité de Contrôle Prudentiel (le « Dépositaire »)  Adresse postale : 1-3 Place Valhubert 75013 PARIS  Les missions confiées à CACEIS BANK, en tant que dépositaire sont, notamment :  • la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l’inventaire des actifs autres qu’immobiliers de la SCI ;  • le contrôle de la régularité des décisions de la SCI et de la Société de Gestion ;  • le contrôle de l’inventaire du Patrimoine de la SCI et des créances d’exploitation,  • le suivi des flux de liquidité de la SCI. |
| **Délégataire de la gestion comptable** | **BNP PARIBAS Securities Services**  Société en commandite par actions au capital de 177.453.913 euros ayant son siège social sis 3, rue d’Antin – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011, établissement de crédit agréé par l’Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.  Adresse Postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin  Le délégataire de la gestion comptable assure la fonction d’administration du fonds (comptabilité et calcul des VL) |
| **Délégataire de gestion financière** | **GESTION 21**  Société anonyme au capital de 500 000 euros dont le siège social est situé au 32 rue de Caumartin, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d’Aix en Provence sous le numéro 497 763 979. Agréée par l’Autorité des marchés financiers en qualité de Société de gestion en date du 31 juillet 2007 sous le numéro GP-07000020 et représentée par Monsieur Daniel TONDU, son Président Directeur Général. |
| **Commissaire aux comptes** | Commissaire aux comptes titulaire :  **KPMG Audit**  Tour EQHO  2 Avenue Gambetta  CS 60055  92066 Paris La Défense Cedex  Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de :  • certifier les comptes de la SCI ; et  • attester de la méthode de détermination de la valeur des parts. |
| **Expert externe en évaluation** | **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**  167 quai de la bataille de Stalingrad  92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  RCS Nanterre 327 657 169  L 'Expert externe en évaluation est en charge de l’évaluation des Actifs Immobiliers du FIA. |

# INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Les parts sociales sont destinées à tout Investisseur Autorisé, à savoir les clients professionnels ou investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente, tels que précisés aux articles L 533-16 et D 533-11 à D 533-12 du Code monétaire et financier et ayant manifesté leur volonté de participer à la levée de capitaux. Cette SCI ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

Les parts de cette SCI n’ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securites Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d’une « US Person » selon la définition de la réglementation 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) ».

# POLITIQUE D’INVESTISSEMENT

# Objectif et stratégie d’investissement

L’objectif de la société est de faire croître sa capitalisation par part en sélectionnant des investissements susceptibles de générer des revenus récurrents, de prendre régulièrement de la valeur, ou de représenter une opportunité de plus-value à la cession. Les revenus perçus par la SCI sont capitalisés.

# Stratégie d’investissement

La stratégie d’investissement de la SCI vise à détenir un patrimoine français ou européen.

1. Constitution du patrimoine initial (« Patrimoine Initial ») de la SCI

La SCI a pour vocation :

1. la constitution et la gestion d’un patrimoine à vocation immobilière susceptible d’être composé d’immeubles ou de droits immobiliers détenus en direct ou de filiales françaises dédiées, constituées sous forme de SCI, détenues conjointement avec un affilié d’un Associé (le ou les « Véhicules »), détenant elles-mêmes des immeubles ou des droits immobiliers ,
2. la constitution d’un portefeuille composé de parts de SCPI,
3. la constitution d’un portefeuille d’actions de sociétés cotées à prépondérance immobilière (foncières) et,
4. la constitution et la gestion d’un portefeuille de liquidités nécessaire à la gestion de la trésorerie courante et aux demandes de rachats de parts, favorisant notamment les placements peu risqués, les produits d’épargne et/ou les instruments financiers liquides visés à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier (dépôts à vue ou à terme, bons du Trésor, instruments du marché monétaire, obligations d’Etat et assimilées, parts et actions d’OPCVM investis à 90% au moins dans ces catégories de titres) .
5. Les sociétés ou fonds objets de prise de participation par la SCI visés au (i) et (ii) ci-dessus pourront être gérés par la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM).

Les obligations applicables aux immeubles ou droits immobiliers s’entendent pour les immeubles ou droits immobiliers qui sont détenus en direct par la SCI ou en indirect par l’intermédiaire de Véhicules, tel que prévu au (i).

1. Périodes d’investissement

La constitution du Patrimoine Initial se fait principalement par la levée de fonds et le recours à l’emprunt selon la stratégie de financement décrite ci-dessous et est réalisée dans les 12 mois suivants la date de première souscription (« Période d’Investissement Initiale »), étant convenu que l’appel de fonds constitutif de la SCI n’est pas considéré comme la première souscription.

Au-delà de la Période d’Investissement Initiale, la SCI peut investir les revenus générés par son Patrimoine Initial, mais aussi d’éventuelles souscriptions complémentaires et le produit des arbitrages dans les mêmes actifs visés au 4.2 (i) à (v), (le Patrimoine Initial et les nouveaux investissements étant ensemble ci-après dénommés le « Patrimoine »).

Ces souscriptions complémentaires viendraient notamment compenser les rachats, dans les limites statutaires du capital.

**REGLES D’ELIGIBILITE ET LIMITES D’INVESTISSEMENT**

Le Patrimoine Initial est composé au maximum de 20% d’actifs immobiliers au sens du (i) ci-dessus, étant précisé que le montant d’investissement s’entend déduction faite des éventuels financements contractés par les Véhicules en vue de leur acquisition et que les investissements se font dans la limite des règles d’éligibilité suivantes :

Les immeubles détenus en direct ou en indirect visés au (i) ci-dessus sont

* desimmeubles loués partiellement ou en totalité, ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la SCI ;
* situés en France.

**En cas d’opportunités en zone euro identifiées par la gérance, un accord préalable de l’investisseur sera requis.**

* couverts par une assurance responsabilité civile et une assurance sur la valeur en reconstruction des immeubles détenus.

Ils peuvent être détenus sous les formes suivantes :

* 1. La propriété, la nue-propriété et l’usufruit ;
  2. Tout droit relevant d’un droit étranger de l’Union Européenne et comparable à l’un des droits mentionnés ci-dessus ;
  3. Les contrats de crédit-bail.

A l’issue de la Période d’Investissement Initiale et jusqu’au premier jour de la Période de désinvestissement, la SCI détiendra à tout instant :

1. **au maximum 60%** du montant de l’actif net réévalué, en actifs tels que définis au (i) et au (ii) de la Stratégie d’investissement,
2. **au maximum 20%** du montant de l’actif net réévalué, en actifs tels que définis au (i) de la Stratégie d’investissement,
3. **au minimum 40%** du montant du Patrimoine Initial (ajusté des rachats de parts à leur valeur initiale, soit le prix de souscription initial x nombre de parts en circulation au moment du calcul), en actifs tels que définis au (iii) et au (iv) de la Stratégie d’investissement.
4. **au minimum 15%** du montant du Patrimoine Initial (ajuste des rachats de parts à leur valeur initiale, soit le prix de souscription initial x nombre de parts en circulation au moment du calcul), en actifs tels que définis au (iv) de la Stratégie d’investissement.

**La Société se conforme aux règles de dispersion ci-après :**

* la SCI ne peut détenir plus de 10% du nombre des parts composant le capital social de chaque SCPI sous-jacente ;
* la SCI ne peut détenir plus de 30% de sa poche de SCPI gérées par la même société de gestion.
* Les SCPI auront une capitalisation supérieure à 30 M€, seront gérés par des sociétés de gestion gérant plus de 200 M€ en fonds immobiliers et seront à capital variable au moment de la souscription
* L’allocation initiale prévisionnelle en SCPI est en annexe 1 du présent document.
* Les actifs immobiliers au sens du (i) de la Stratégie d’investissement seront au nombre de cinq (5) minimum, détenus directement ou indirectement par le biais d’un Véhicule tel que défini au 15.6 des Statuts, et sont évalués selon une périodicité trimestrielle établie par un expert externe en évaluation membre de l’AFREXIM, sous la responsabilité de la société de gestion
* Les actions de sociétés cotées au sens du (iii) de la Stratégie d’investissement seront des actions de foncière immatriculées dans l’Eurozone et la SCI ne pourra pas détenir plus que le volume quotidien moyen traité sur les marches sur les 90 derniers jours.

La Société se conforme en outre aux ratios d’emprise et de diversification établis par le Code des assurances pour les actifs supports de contrats en unités de compte.

La société de gestion fera ses meilleurs efforts pour respecter les « règles d’éligibilité et limites d’investissement » définies ci-dessus présentés et organiser la liquidité de la SCI sans pour autant en garantir le respect.

**DEPASSEMENT DES LIMITES D’INVESTISSEMENT**

En cas de dépassement de ces limites d’investissement à une Date d’Etablissement de l’Actif Net Réévalué, notamment du fait de l’évolution des valeurs des sous-jacents ou de retraits d’associés (le portefeuille de liquidité du 4.2 (iv) contribuant à honorer les rachats), un plan d’actions sera établi par le gérant dans un délai maximum de 5 jours ouvrés indiquant les mesures correctives à mettre en œuvre, avec un objectif non garanti de respect des limites d’investissement dans les 6 mois suivant la date de dépassement des ratios. Il est convenu qu’un dépassement de la limite de détention immobilière au sens du b. des limites d’investissements qui serait constaté conséquemment à une hausse des valeurs d’expertises des immeubles qui composent cette poche, ne serait pas considéré comme un dépassement de limite d’investissement.

Ce plan d’actions consistera notamment à :

* Engager, au plus tard sous 5 jours ouvrés, un processus de cessions d’une partie du portefeuille d’actions de sociétés cotées à prépondérance immobilière (foncières) dès lors que le ratio de 15% du patrimoine détenu dans des actifs tels que définis au (iv) de la Stratégie d’investissement ne serait plus respecté.
* Engager, au plus tard sous 6 semaines, un processus de cessions d’une partie du portefeuille composé de parts de SCPI, dès lors que le ratio de 40% du patrimoine détenu dans les actifs tels que définis au (iii) et au (iv) de la Stratégie d’investissement ne serait plus respecté.
* Engager, au plus tard sous 6 mois, un processus de cession d’actifs tels que définis au (i) de la Stratégie d’investissement pour pouvoir respecter à nouveau les ratios qui resteraient non respectés.

Un dépassement de ratio fera l’objet d’une notification aux associés qui pourront être réunis à l’initiative de la société de gestion afin de statuer sur l’opportunité de céder une partie du patrimoine de la SCI.

**PERIODE DE DESINVESTISSEMENT DE LA SOCIETE – LIQUIDATION DU PATRIMOINE**

Le désinvestissement des actifs de la Société sera entrepris à partir du premier jour de la huitième année suivant la date de première souscription. La Société de Gestion informera les Associés du lancement de la Période de désinvestissement de la Société.

Pendant la Période de désinvestissement, la SCI pourra déroger aux limites d’investissements prévues à l’article 4.2.

Compte tenu de la nature des sous-jacents, la Société fera ses meilleurs efforts afin de réaliser la liquidation du patrimoine avant la fin de la huitième année. Pour cela, elle procèdera au désinvestissement en fonction du profil de liquidité de chacun des sous-jacents, au moment où elle le jugera le plus opportun.

# Stratégie de financement et sûretés

La SCI peut avoir recours de manière indirecte via des Véhicules à des emprunts bancaires libellés en euros sans recours sur la SCI et ses autres actifs et sans recours sur les associés de la SCI. Les emprunts ne prévoiront ainsi aucun recours sur les actifs détenus par la SCI autres que ceux détenus par le Véhicule dédié ayant contracté le crédit.

La SCI respecte tout au long de sa vie statutaire un ratio d’endettement total maximal bancaire et non bancaire, indirect de 20% de la valeur des actifs. La SCI respecte par ailleurs un effet de levier maximal, au sens de la directive AIFM, de 150% (calculé selon la méthode de l’engagement).

Les Véhicules de la SCI respectent quant à eux tout au long de leur vie un ratio d’endettement total maximal bancaire et non bancaire, de 50% de la valeur des actifs. Les Véhicules respectent par ailleurs un effet de levier maximal, au sens de la directive AIFM, de 200% (calculé selon la méthode de l’engagement).

La SCI peut également et de façon exceptionnelle et limitée dans le temps, avoir recours à du découvert bancaire libellé en euros pour financer des décalages de trésorerie d’exploitation, et ce de façon limitée à 5% de l’Actif Net Réévalué, sans recours sur les associés de la SCI.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts sont des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de l’Union Européenne ou partie à l’accord sur l’Espace Economique Européen ou dans un État membre de l’Organisation de Coopération et de Développement Economique. Les emprunts peuvent être conclus à taux fixe ou à taux variable.

Dans le cadre des emprunts souscrits, les Véhicules peuvent consentir toute sûreté réelle uniquement sur leurs actifs définis en 4.2 (i), et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances leur appartenant lies aux actifs définis en 4.2 (i).

# Profil de risque

La SCI investit en actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement, sélectionnés par la Société de gestion. La performance et l’évolution du capital investi sont donc exposées directement et indirectement aux risques du marché immobilier. La SCI est également exposée au risque de défaillance d’un locataire.

La SCI est par ailleurs exposée aux risques liés à l’effet de levier, car la SCI aura recours à l’endettement pour le financement de ses investissements.

Enfin, la SCI est exposée aux risques financiers de taux, de contrepartie, de liquidité et actions.

# Risques généraux - risque en capital

# La SCI n’offre aucune garantie de protection en capital. L’investisseur est averti que son capital n’est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l’être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCI s’ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d’une telle perte. L’exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l’Actif Net Réévalué de la SCI.

# Risque lié à la stratégie d’investissement

# *Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d’investissement*

* Les investissements réalisés par la SCI sont soumis aux risques inhérents à la détention directe ou indirecte et à la gestion d’actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l’évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l’évolution de cette classe d’actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l’économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SCI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SCI.
* Au niveau immobilier, la SCI est également exposée au risque de défaillance d’un locataire conduisant à un défaut de paiement.
* La SCI pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l’immobilier et de ses sous-jacents (Véhicule filiale, SCPI, foncières,…) eux-mêmes exposés à ce marché.
* Durant la période d’investissement, la SCI peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. La SCI pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d’actifs immobiliers.

# L’exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l’Actif Net Réévalué de la SCI.

# *Risques liés à l’effet de levier*

La SCI aura un recours à l’endettement de manière directe (recours au découvert bancaire de façon exceptionnelle et limitée dans le temps tel que spécifié au 4.3) ou indirecte pour le financement de certains de ses investissements, de travaux ou pour d’autres opérations listées dans les conditions indiquées au 4.3 ci-dessus. Dans ces conditions, 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 SCI, mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la SCI.

# *Risque de contrepartie*

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d’une contrepartie de marché (pour les actifs financiers), d’une contrepartie de gré à gré (instruments financiers à terme) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d’une contrepartie peut entrainer une baisse de l’Actif Net Réévalué de la SCI.

# *Risques financiers*

# *Risque de taux*

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCI 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 SCI.

# *Risque de crédit*

Le risque de crédit est le risque de baisse d’une valeur d’un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

# *Risque de liquidité*

Toute décision de retrait d’un Associé s’exerce dans les conditions définies dans les statuts.

Le marché de l’immobilier offrant une liquidité restreinte, la restitution des apports d’un associé se retirant n’est pas garantie. Si cette demande de rachat n’est pas parfaitement compensée par l’entrée d’un nouvel associé concomitamment, la société de gestion pourrait être amenée à céder des éléments du patrimoine dans des délais courts à une époque où les marchés pourraient être peu propices et les conditions économiques dégradées, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des actifs. En effet, la cession du patrimoine immobilier est liée à l’intérêt que pourrait trouver un tiers à s’en porter acquéreur. Cela pourra en conséquence impacter défavorablement la valeur de la SCI et son rendement. La SCI pourrait également se trouver dans l’incapacité d’honorer les demandes de rachats.

La nature de certains sous-jacents peut avoir un impact négatif sur la liquidité de la SCI.

La liquidité des actifs visés au (ii) et (iii) est conditionnée à l’état de leur marché des parts respectif (i.e à leur liquidité respective). En cas de blocage du marché des parts de ces actifs sous-jacents, la SCI pourrait être dans l’incapacité d’honorer les demandes de rachats.

# *Risque actions*

La SCI pourra investir sur des titres cotés exposés aux risques de marché actions. L’Actif Net Réévalué de la SCI pourra être impacté à la hausse ou à la baisse selon l’évolution des marchés.

# Durée de placement minimum recommandée

La durée de placement minimum recommandée est de huit (8) ans minimum. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SCI est de dix (10) ans, la SCI étant dissoute à l'issue de cette période, excepté en cas de décision des Associés de proroger la durée de vie de la SCI.

# LIQUIDATION DE LA SCI

En cas de retraits successifs de la part d’associé(s) totalisant un volume supérieur à 25% du montant du Patrimoine Initial et non compensé par de nouveaux associés, la Société de gestion convoque une assemblée générale aux fins de statuer sur la liquidation du patrimoine et la dissolution de la Société.

# Modalite de souscription et de rachat

# Souscription de parts

Les modalités de souscription de parts sont régies par les statuts de la SCI.

Le capital social peut être augmenté ou diminué dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

# Rachat des parts

Les modalités de rachat de parts sont régies par les statuts de la SCI.

# Traitement équitable

Aucun investisseur 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 investisseurs, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

# FRAIS ET COMMISSIONS

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Frais à la charge de l’investisseur** | **Assiette** | **Taux barème** |
| Frais de fonctionnement et de gestion (hors frais de gestion financière) | Valeur Brute Réévaluée du Patrimoine | 1,4% HT max, dont 1,05% HT de commission de gestion |
| Droits d’entrées | Valeur liquidative par part | Néant |
| Commission de surperformance | Néant | Néant |
| Frais & commissions liées aux investissements immobiliers: |  |  |
| - Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (hors commissions de mouvements) | Valeur d’acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou valeur brute des actifs immobiliers (dans le cas d’une acquisition par l’intermédiaire d’un véhicule dédié) | 12,00% TTC max (10,00% HT) sur les acquisitions  1,20 TTC max (1,00% HT) sur les cessions |
| - Commissions de mouvement liées aux opérations d’investissement et d’arbitrage sur actif | Valeur d’acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par la SCI | 1,20 TTC max (1,00% HT) sur les acquisitions  0,96% TTC max (0,80% HT) sur les cessions |
|  |  |  |
| Frais d’exploitation immobilière | Valeur d’expertise des immeubles | 12 % TTC max |
| Commission de pilotage des travaux | Montant des travaux | 0% HT |
| Frais & commissions liées aux acquisitions de parts de SCPI :  -SCPI à capital variable  -SCPI à capital fixe  Les SCPI règlent également des commissions de gestion à leur Société de Gestion, généralement à hauteur de 10% des loyers TTC quittancés | Prix de souscription prime d’émission incluse  Prix de transaction | 12% TTC maximum (y compris commissions de souscription, droits de mutation, frais de dossiers) |
| Commission de mouvement liée aux opérations d’investissement ou de cession sur Actifs Financiers | Prélèvements sur chaque transaction | Montant fixe établi par l’intermédiaire ou l’émetteur, cf article 8.4 |
| Frais indirects liés aux éventuelles délégations de gestion pour la poche actions :  -Commissions de gestion fixes  -Commissions de gestion variables | Moyenne des encours hebdomadaires de la poche financière | 0,85% TTC maximum  20% TTC maximum de la différence entre la performance de l’année civile nette de frais fixes du mandat délégué et une performance annualisée de 7.5% |

* 1. **Frais de fonctionnement et de gestion :**

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SCI et ses filiales afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

La SCI règle ainsi la rémunération de la Société de gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

* Gestion de la SCI et de ses filiales (fund management) ou mission de « gérance », englobe la direction générale et l’animation de la Société et de ses filiales dans les domaines administratifs, comptables, juridiques et financiers, également, l’établissement de la stratégie d’investissement et du business plan général de la SCI, l’identification et l’évaluation des opportunités d’investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités de la SCI, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des associés/porteurs, et notamment l'établissement des documents annuels ;
* Gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier) ou mission de « gestion », à savoir, sans que la liste soit exhaustive, l’élaboration des stratégies d’acquisition, de financement, d’arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l’élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers, la gestion immobilière, la commercialisation, le suivi des travaux.

La Société de Gestion percevra pour ses missions une rémunération annuelle équivalente à 1,05% HT de la valeur brute réévaluée du Patrimoine (calculée lors de l’établissement de chaque valeur liquidative).

Pour la gestion financière du portefeuille du Fonds, la Société de gestion percevra en outre un honoraire annuel équivalent à 0,85% TTC de la moyenne des encours hebdomadaires de la poche financière, cette rémunération étant provisionnée de manière hebdomadaire et acquise à chaque fin de trimestre civil. La Société de gestion recevra en outre une rémunération variable de 20% TTC de la différence entre la performance de l’année civile nette de frais fixes de la poche financière et une performance annualisée de 7.5% appliquée sur la moyenne des encours hebdomadaires de la poche financière, cette rémunération étant provisionnée de manière hebdomadaire et acquise à chaque fin de année civile ; en cas de rachat, la quote-part de la commission de surperformance provisionnée correspondant aux parts rachetées est acquise à la Société de gestion.

Cette rémunération sera payable après la fin de chaque trimestre civil s’agissant de la rémunération fixe, et après la fin de l’année civil s’agissant de la rémunération variable. Par prélèvement sur le compte bancaire du Fonds.

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée ci-dessus, la SCI supporte également, de façon récurrente, l’ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

* Les frais et charges liés à l'administration de la SCI et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du valorisateur, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance le cas échéant, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
* Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.
  1. **Frais d’exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion des immeubles et droits immobiliers visés au 4.2(i), en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SCI et des conditions de marché. La SCI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SCI :

* L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
* L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
* L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
* Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrant dans le cadre de l'activité de la SCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la société de gestion.
  1. **Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières**

Le barème des frais et commissions détaillés ci-après est précisé dans le tableau des frais.

# Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

* L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents,
* Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
* L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions des actifs immobiliers, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

# Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la société de gestion de portefeuille.

* 1. **Frais et commissions liés aux opérations de transactions financières**

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d’intermédiation (courtage, impôt de bourse…) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération notamment par le Dépositaire. Sont notamment visées ici les transactions opérées par le gérant de la poche actions foncières (mandat de gestion délégué). Ces frais et commissions ne sont pas au bénéfice de la Société de Gestion, ni du gérant de la poche actions foncières.

# EVALUATION

L’Actif Net réévalué est établi toutes les deux semaines, le mercredi (la "**Date d'Etablissement de l’Actif Net Réévalué**").

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

# Evaluation des actifs immobilisés

Les actifs immobilisés sont évalués à leur valeur de marché selon les règles de valorisation suivantes :

* Les immeubles bâtis, ou droits immobiliers sur immeubles bâtis, détenus directement ou indirectement par l’intermédiaire de véhicules mentionnés au 4.2 (1) (i) 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 parts de SCPI à capital variable en pleine propriété sont valorisées à leur valeur de retrait.
* Les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété sont valorisées en faisant la moyenne des 4 derniers prix d’exécution trimestriels, plus une décote de dix pourcents.
* Les parts d’OPCI sont valorisées à leur dernière valeur liquidative, hors quote-part de résultat dont la distribution sera effective sur l’exercice suivant.
* Les parts de SCI sont valorisées à leur dernier ANR par part.
* Les parts ou actions de foncières cotées sont valorisées à leur dernier cours de bourse connu.
* Les OPCVM et FIA monétaires sont valorisés à leur dernière valeur liquidative.
* Les obligations monétaires sont valorisées à leur dernier cours d’exécution.
* Les autres actifs financiers sont valorisés à leur valeur de marché.

# Evaluation des actifs circulants

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

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

La fiscalité différée sur les plus ou moins-values latentes n’est pas prise en compte dans le calcul de la valeur de la part.

# Evaluation de l’endettement

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

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

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

# Conséquences juridiques de l’engagement contractuel pris à 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 le Document d’information et les Statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Document d’information. Tout litige découlant de la souscription de l’Associé dans la société est en principe du ressort des juridictions commerciales 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.

# Compétence - Election de Domicile

Toutes contestations relatives au FIA qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la société de gestion ou le dépositaire, sont soumises à la loi et à la juridiction des tribunaux compétents.

# RESPONSABILITE DES ASSOCIES

A l’égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d’exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

# INFORMATIONS DES associes

Les documents d’information relatifs à la SCI sont constitués des statuts, du document d’information des investisseurs, du rapport annuel intégrant

1. le rapport de gestion,
2. des comptes annuels et
3. les rapports du Commissaire aux comptes.

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés.

Le cas échéant, les Associés pourront également demander des informations sur les performances passées de la SCI.

La société de gestion informe l’investisseur de tout changement substantiel concernant ces informations.

# Autres informations

Toute demande d'information relative à la SCI peut être adressée à la Société de Gestion.

De plus, la politique de gestion des conflits d’intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion.

Les statuts, le document d’information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès de :

PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Adresse : 83-85 avenue Marceau – 75016 Paris

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l’associé.

ANNEXE 1 :

L’allocation initiale prévisionnelle en SCPI, nette des commissions de souscription rétrocédées à la Société est la suivante.

Elle est calculée sur la base d’un portefeuille initial de 60 M€, et d’une taille de poche SCPI de 40%, soit 24 000 000 €. Les montants investis le seront à hauteur maximum de 40% du montant réellement collecté et avec une répartition la plus proche possible de la suivante:

* SCPI PRIMOPIERRE : 30%
* SCPI BUROBOUTIC : 20%
* SCPI PFO : 20%
* SCPI INTERPIERRE : 10%
* SCPI EPARGNE PIERRE : 5%
* SCPI PIERREREVENU : 5%
* SCPI LAFFITTE PIERRE : 10%