



## SCPI PATRIMMO HABITATION 1

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)  
ayant vocation à procurer des avantages fiscaux  
dans le cadre du dispositif « SCELLIER BBC »

---

# NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC

---

**Siège social :**  
83/85 avenue Marceau  
75016 Paris

RCS Paris 532 213 188

Mise à jour : Septembre 2015

# **SOMMAIRE**

## **INTRODUCTION**

1. Facteurs de risques
2. Préambule
3. Renseignements sur les fondateurs et la société de gestion
4. Renseignements généraux sur le dispositif « Scellier »
5. Politique d'investissement
6. Objectifs de rentabilité
7. Capital social initial
8. Augmentation du capital
9. Responsabilité des associés
10. Garantie bancaire - Souscription inférieure à 5% du capital statutaire maximum

## **I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS**

1. Composition du dossier de souscription remis à tout souscripteur
2. Modalités de versement du montant des souscriptions
3. Parts sociales
4. Modalités de calcul du prix de souscription
5. Minimum de parts à souscrire
6. Lieu de souscription et de versement
7. Jouissance des parts
8. Détail des conditions de première souscription ouverte au public

## **II. MODALITÉS DE SORTIE**

1. Dispositions générales
2. Registre des ordres d'achat et de vente

### **III. FRAIS**

1. Répartition des frais entre la société et la société de gestion
2. Rémunération de la société de gestion

### **IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ**

1. Régime des assemblées
2. Répartition des bénéfices et provision pour gros travaux
3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés
4. Régime fiscal des associés
5. Modalités d'information

### **V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

1. La société
2. Administration de la société
3. Conseil de surveillance
4. Commissaire aux comptes
5. Expert immobilier
6. Informations
7. Responsabilité de la note d'information

## INTRODUCTION

### 1. FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) « Scellier BBC (bâtiment basse consommation) », impliquant d'investir dans des immeubles neufs labellisés BBC, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 5 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 12 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. L'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité à 18 000 Euros plus 6% du revenu imposable par foyer fiscal, pour les investissements réalisés en 2011,
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien immobilier, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux,
- le délai de détention des parts est estimé à une durée minimale de 12 ans, dans une limite de 13 ans, à compter de la date de souscription, sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai de 15 ans au total compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine,
- le capital investi n'est pas garanti,
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités

de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi). Pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine de la Société, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles, qui devrait intervenir au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession sur la durée du placement.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Scellier BBC » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30% maximum de la valeur comptable des actifs.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession 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.

## 2. PRÉAMBULE

---

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) en Organismes de Placement Collectif Immobilier a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006.

Il est ici rappelé l'article L.214-84-3 du Code monétaire et financier qui fait obligation aux Sociétés de Gestion des Sociétés Civiles de Placement Immobilier d'informer du régime des Organismes de Placement Collectif Immobilier les souscripteurs de parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier de convoquer une assemblée générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la

location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les OPCI prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers,
- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Conformément aux dispositions de l'article L 214-119 du Code monétaire et financier, les associés de la SCPI PATRIMMO HABITATION se sont prononcés, en Assemblée Générale Extraordinaire, dans les cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté d'homologation des dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux OPCI, sur la transformation ou non de la SCPI en OPCI.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés réunie le 16 mai 2012 a décidé de ne pas transformer la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 en OPCI.

## 3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

---

La Société PATRIMMO HABITATION 1 a été constituée le 9 mai 2011, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (ci-après la « Société » ou « SCPI »).

À la constitution de la SCPI PATRIMMO HABITATION 1, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 400 €.

Le capital initial s'élève donc à deux millions deux cent quatre mille huit cent Euros (2 204

800 €), divisé en cinq mille cinq cent douze (5 512) parts.

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 donc à 28,35 € pour chaque part souscrite et est intégralement libérée.

Le capital initial (hors prime d'émission) est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Prénom du souscripteur	Nombre de parts	Montant
Alberge	Francis et Muriel	270	108 000,00 €
Balmelle	Agnès	95	38 000,00 €
Bel	Catherine	30	12 000,00 €
Berberian	Laurence	351	140 400,00 €

Billaux	Andre	35	14 000,00 €
Bodin	Eric	583	233 200,00 €
Bossut	Marianne	42	16 800,00 €
Broudic	François	47	18 800,00 €
Burato	Jacques et Monique	118	47 200,00 €
Cady Roustand de Navacelle	Stéphane	467	186 800,00 €
Chabrol	Florent	1	400,00 €
Chanteloup	Véronique	1	400,00 €
Dejean	Annick	46	18 400,00 €
Dekorte	Olivier	116	46 400,00 €
Delaunay	Jean	222	88 800,00 €
Demorat	Laura	117	46 800,00 €
Devismes	Olivier	1	400,00 €
Fabry	Romain	1	400,00 €
Fauchoit	Philippe	37	14 800,00 €
Fontaine	Guy	50	20 000,00 €
Glevarec	Jean Robert	35	14 000,00 €
Guillot	Laurent	467	186 800,00 €
Indigo	André et Brigitte	175	70 000,00 €
Kotchian	Sylvie	304	121 600,00 €
La Rosa	Christophe	70	28 000,00 €
Le Gall	Anne Marie	35	14 000,00 €
Le Gall	Guy	35	14 000,00 €
Le Guay	Jean-Louis	117	46 800,00 €
Lenoir	François	46	18 400,00 €
Leuliet	Yann	115	46 000,00 €
Malet	Didier	23	9 200,00 €
Maquennehan - Lacombe	Brigitte	233	93 200,00 €
Mardirossian	Bernard	116	46 400,00 €
Merrand	Hervé	120	48 000,00 €
Mignot	Catherine	337	134 800,00 €
Petit	Philippe	60	24 000,00 €
Proust	Françoise	1	400,00 €
Puisney	Jean Pierre	25	10 000,00 €
Reboul	Nicolas	1	400,00 €
Russak	Jérôme	1	400,00 €
Segalas	Alain	25	10 000,00 €
Sorin	Emmanuel	117	46 800,00 €
Squelard	Mario	374	149 600,00 €
Yailian	Pierre	50	20 000,00 €

#### 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE DISPOSITIF « SCCELLIER »

L'article 31 de la loi 2008-1443 du 31 décembre 2008 a institué en faveur des propriétaires bailleurs, un mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu (baptisé réduction d'impôt « Scellier ») destiné à dynamiser l'investissement locatif.

Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septuagies du CGI s'applique en métropole, aux contribuables réalisant des investissements entre le 1er janvier 2009 et le

31 décembre 2012 portant sur des logements neufs ou assimilés que l'investisseur s'engage à donner en location nue à usage de d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal.

Ce dispositif s'applique également aux contribuables qui souscrivent, pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012, des parts de Sociétés civiles de

placement immobilier (SCPI) réalisant des investissements « Scellier ».

Dans l'hypothèse d'un investissement « Scellier » réalisé par le biais d'une SCPI, la réduction d'impôt est calculée sur le montant des souscriptions, dans la limite annuelle de

300 000 Euros. Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 22 % répartis sur 9 ans pour les souscriptions réalisées en 2011 et à 18% répartis sur 9 ans pour les souscriptions réalisées en 2012.

## 5. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

---

La politique d'investissement de PATRIMMO HABITATION 1 a pour objet de constituer un patrimoine immobilier résidentiel remplissant les conditions permettant l'accès aux avantages fiscaux du dispositif Scellier BBC.

Ainsi, les logements sélectionnés seront labellisés BBC, ils répondront à la norme technique RT 2005 définie aux articles L.111-9 et R.111-20 du Code de la construction.

Pour la réalisation de son programme d'investissement, la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 s'assurera de l'éligibilité au dispositif Scellier BBC préalablement à toute acquisition.

Les logements seront acquis en état futur d'achèvement ou si l'opportunité se présente achevés voire loués au moment de la signature de l'acte authentique.

Par ailleurs, la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 s'engagera à louer non meublée à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans à compter de la livraison des logements.

La durée de la Société sera de 12 ans avec un maximum de 13 ans (durée correspondant au temps nécessaire pour acquérir les biens immobiliers, les réceptionner et louer les biens).

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des biens immobiliers, précision étant ici faite que la mise en location des derniers immeubles acquis entre 2012 et 2014 devrait intervenir au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Au terme de la période minimale de location, l'ensemble du patrimoine immobilier sera revendu. La vente d'actifs immobilier pourrait donner lieu à la répartition du produit entre les associés.

Il convient de préciser qu'à compter de la mise en liquidation de la SCPI, la Société de Gestion assure statutairement la mission de liquidateur. Dans ce cadre, elle sera rémunérée sur la base des actifs cédés, le montant de frais occasionnés une fois estimé devant être soumis à l'agrément de l'assemblée générale.

La SCPI PATRIMMO HABITATION 1 pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier des effets de levier du crédit ou dans le cas d'acquisitions payables à terme à hauteur de 30% maximum de la valeur comptable des actifs de la SCPI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-16 du Règlement général de l'AMF, 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.

## 6. OBJECTIFS DE RENTABILITÉ

La SCPI PATRIMMO HABITATION 1 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant un minimum de 12 années.

Les objectifs de rentabilité à long terme de la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 12 ans minimum est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

### A. Réductions d'impôt « Scellier BBC »

Le porteur de parts pourra bénéficier des dispositions suivantes :

S'agissant de « Scellier BBC » tel que défini à l'article 199 septuiesimes du CGI, la réduction d'impôt est calculée sur le montant total (100%) des versements destinés à la souscription, ces versements étant retenus dans la limite annuelle de 300 000 Euros.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 22% pour les souscriptions réalisées en 2011 et à 18% pour les souscriptions réalisées en 2012. La réduction est répartie, à parts égales, sur neuf ans. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant.

Lorsque, au titre d'une année, la réduction excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année incluse.

Exemple : Hypothèse de réduction d'impôt pour une souscription de 10 parts à hauteur d'un montant total de 4 800 Euros réalisées en 2011 (Pour une part, la valeur nominale est de

400 Euros et la prime d'émission est de 80 Euros) .

Année	Réduction annuelle d'impôts en %	Montant annuel de la réduction d'impôt	Économie d'impôt cumulée
N à N+9	2,44%	117,33 Euros	1 056 Euros
TOTAL	22%		1 056 Euros

### B. Revenus potentiels

Principes :

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Distribution des revenus pendant la période de constitution du patrimoine :

Les associés sont informés que, pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI ne seront constitués que des intérêts financiers provenant du placement des fonds en instance d'investissement. Durant cette période, les associés ne percevront par conséquent que des revenus financiers.

La première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant l'année 2012. Ainsi, les premières années, le résultat distribuable sera composé de produits financiers issus des placements réalisés principalement en certificats de dépôt (et dépendra de l'assiette et des taux de ces placements financiers). Ce résultat, qui sera diminué, la première année, du coût de la garantie bancaire souscrite, conformément à l'article L.214-54 du Code monétaire et financier, ne permettra pas de couvrir l'ensemble des charges de la société sur cette même période.

L'intégralité du résultat, réalisé durant cette phase d'acquisition, pourra ne pas être distribuée, de manière à constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions de revenus.

En effet, au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur les immeubles acquis, la SCPI répondra aux appels de fonds des promoteurs et l'assiette des placements financiers diminuera progressivement. Le recours au report à nouveau permettra alors de compenser en partie cet effet sur la distribution, dans l'attente de la perception graduelle des revenus fonciers.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers, et pourra donc reverser aux associés des revenus fonciers, qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt au premier janvier 2015.

Périodicité de distribution :

La périodicité de distribution est trimestrielle, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer.

### **C. Valorisation**

L'originalité de la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 est d'axer la constitution de son patrimoine par des acquisitions de logement situés exclusivement en zone A et A bis, majoritairement en Ile de France et vendus principalement en état futur d'achèvement.

L'objectif est donc de rechercher une valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la Société puisse être dissoute au terme d'une période minimale de 12 années, dans la limite de 13 années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles.

## **8. CAPITAL SOCIAL INITIAL**

---

Les fondateurs ont versé, chacun la valeur nominale de 400 € augmentée de la prime d'émission de 28,35 € (hors commission de souscription servant à rémunérer la collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital initial s'élève à deux millions deux cent quatre mille huit cent Euros (2 204 800 €), divisé en cinq mille cinq cent douze (5 512) parts.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 15 avril 2011 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers. Il est toutefois utile de rappeler que pour bénéficier de l'avantage fiscal, associé à la souscription dans la SCPI, les fondateurs doivent conserver leurs parts pendant un minimum de 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien immobilier.

## **9. AUGMENTATION DU CAPITAL**

---

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article VII des statuts de la SCPI autorise la Société de Gestion à augmenter le capital social jusqu'à un montant maximal de cent huit millions trois cent trente quatre mille Euros (108 334 000 €) hors prime d'émission

correspondant à 270 835 parts au montant nominal de 400 Euros.

Le prix de souscription sera de 480 Euros la part, incluant une prime d'émission pour un montant de 80 Euros par part.

La date de clôture de l'augmentation de capital est fixée au 31 janvier 2012.

A la date de clôture, le capital social a été augmenté au montant de 57.604.000 € en

nominal.

## 10. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

---

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

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

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

## 11. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

---

Le capital maximal statutaire, fixé à 108 334 000 Euros, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 16 250 100 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 sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Conformément aux termes de l'article L. 214-51 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'Autorité des marchés financiers garantissant le remboursement des associés, a été délivrée par la Banque Palatine le 9 mai 2011 pour un montant de 19 500 120 Euros.

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

# I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

## 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

---

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la Société,
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,

- un bulletin de souscription en 4 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours,

- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel d'information.

## 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

---

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

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

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur

pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour

rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

### 3. PARTS SOCIALES

---

#### **Valeur nominale**

Le capital est divisé en parts sociales de 400 Euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 80 Euros.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société. Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

#### **Forme des parts**

### 4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

---

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

- la valeur de réalisation : cette valeur est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;

- la valeur de reconstitution : cette valeur est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale

augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

### 5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

---

Une (1) part sociale.

## 6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

---

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la société de gestion Primonial REIM ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

## 7. JOUISSANCE DES PARTS

---

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement du prix.

## 8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

---

### Montant de l'augmentation du capital

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 2 204 800 Euros à 108 334 000 Euros, par la souscription continue de 265 323 nouvelles parts. Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 106 129 200 Euros, soit 127 355 040 Euros, prime d'émission incluse.

A la date de clôture de l'augmentation de capital fixée au 31 janvier 2012, le capital social nominal a été arrêté à 57.604.000 €.

### Prix de souscription d'une part

Prix de souscription 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 : 11,76% HT soit 11,96% TTC maximum du prix de souscription, prime d'émission incluse soit 56,45 € HT et 57,41 € TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,76% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 51,65 € TTI

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1% HT (4,80 € HT) soit 1,20% TTC (5,76 € TTC).

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

En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci sans toutefois qu'elle puisse au total dépasser de plus de 30% le montant initialement prévu. Cette majoration sera portée à la connaissance des associés par avis publié au BALO.

Date d'ouverture de l'augmentation de capital :  
23 mai 2011

Date de clôture de l'augmentation de capital :  
31 janvier 2012

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

## II. MODALITÉS DE SORTIE

Le terme naturel de la SCPI est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de la liquidation de la Société.

### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, ou directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI PATRIMMO HABITATION 1, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La société ne garantit pas la revente des parts.

#### A. Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

#### B. Cession de gré à gré

La cession est libre.

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

#### C. Pièces à envoyer à la Société de Gestion

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société.

Les associés désirant céder leurs parts, par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, doivent adresser à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

#### D. Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

#### E. Droit d'enregistrement

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %, en l'état de la législation applicable, versés au Trésor Public.

## 2. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

---

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

### A. Informations générales

La Société de Gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre et sur les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier dividende annuel servi et le dividende estimé.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, 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 ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix sur le site Internet la Société de Gestion ([www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)) ainsi que sur celui de l'ASPIM ([www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)).

Le prix d'exécution, le prix d'achat, la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix sur le site internet de la Société de Gestion : [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) et par téléphone au 01 44 21 71 01.

### B. Périodicité des prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré non chômé de chaque mois à 12 heures 00, ou, si ce jour est chômé, 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 deux jours ouvré avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public aux moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la Société de Gestion : [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### C. Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation mensuelle.

### D. Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre III.

Frais « Commission de cession ».

### E. Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant

notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. 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.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception
- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou Internet si la preuve de la réception - peut être apportée, le tout sous

réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

## **F. Couverture des ordres**

La Société de Gestion demande, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard deux jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16 heures.

Les modalités s'appliquant à la société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique qui ne porte pas intérêts, ouvert au nom de la SCPI, et la couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

## **G. Blocage du marché**

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier.

# **III. FRAIS**

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

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la

Société PATRIMMO HABITATION 1 (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux

souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative), la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société PATRIMMO HABITATION 1 supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, Impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des

membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés : bulletin d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

## 2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

---

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

### 1 - Une commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 11,76% HT maximum (11,96% TTC au taux de TVA en vigueur) 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 commerciaux) à hauteur de 10,76% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 e) du Code Général des Impôts)
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1% HT soit 1,20% TTC (au taux de TVA en vigueur).

### 2 - Une commission de gestion

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

- 10 % HT maximum (12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur de 20%) des

produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine,

- 5 % HT maximum (6 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur de 20%) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux.

Pendant les trois premières années, durant la phase de constitution du patrimoine immobilier de la SCPI, la rémunération de la société ne pourra être inférieure à 20 000 € HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (tels que pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires, ...), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

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.)

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.

### **3 - Une commission de cession (y compris de mutation)**

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (90 euros TTC au taux de TVA en vigueur de 20%) par dossier.
- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale.
- En cas de mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage..), des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT, soit 240,00 euros TTC au taux de TVA en vigueur par héritier et de 75,00

euros HT, soit 90,00 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de la vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

### **4. Commission d'arbitrage**

Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).
- une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).

La prise en charge de frais supplémentaires doit être, conformément à la réglementation applicable, 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.214-76 du Code monétaire et financier.

## **IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ**

### **1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES**

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

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-125 II du Code monétaire et financier.

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

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées par :

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

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

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

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

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

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

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

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

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

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

## **B. Assemblées Générales Ordinaires**

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

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

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XV des statuts de la SCPI.

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

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

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

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

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### **C. Assemblées Générales Extraordinaires**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

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

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

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital ;
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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

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

### **D. Consultation par correspondance**

La Société de Gestion peut consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

## 2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX

---

### A. Répartition des bénéfices

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

L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

Durant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI (3 ans), il n'y aura pas, ou très peu, de distribution de dividendes provenant des loyers.

### B. Provisions pour gros travaux

Compte tenu de la nature du patrimoine de la SCPI investi en immobilier d'habitations neuf, la provision pour grosses réparations n'est pas dotée pendant la phase de constitution du patrimoine et jusqu'à la 5<sup>e</sup> année.

À compter de la 6<sup>e</sup> année, la provision pour grosses réparations est dotée, à chaque exercice, à hauteur de 5% des loyers encaissés. Cette provision servira, sur la base d'un plan d'entretien quinquennal, qui recense immeuble par immeuble les principaux travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision.

## 3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

---

### A. Conventions particulières

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

### B. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-3 et suivants du Code monétaire et financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'un des établissements visés à l'article L.341-3 (Établissements de crédit, Entreprises d'investissement, Entreprises d'assurances, Sociétés de gestion).

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

- la dénomination sociale de la Société,
- la référence du BALO dans lequel la notice a été publiée,

▪ le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'information en cours de validité,

▪ le n° d'agrément de la Société de Gestion.

#### 4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

---

***Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2014 et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.***

##### **A. Réduction d'impôt « Scellier BBC » :**

LA SCPI PATRIMMO HABITATION 1 a pour objectif de constituer un patrimoine composé d'immeubles à usage de résidence principale non meublée pour une durée de 9 ans, permettant à ses associés de bénéficier pleinement du régime de réduction d'impôt « Scellier BBC » prévu par l'article 199 septuiesimes du CGI, modifié par la loi n° 2009-1674 du 30 décembre 2009.

La réduction d'impôt est calculée sur le montant total de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 Euros par foyer fiscal. À noter que lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, un contribuable acquiert un logement et souscrit des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant des dépenses retenu pour la détermination de l'avantage fiscal ne peut excéder ce montant de 300 000 Euros. Elle prend effet à la souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la mise en location des logements correspondants.

Avant de souscrire, l'investisseur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 18 000 Euros plus 6% du revenu net imposable pour les investissements réalisés en 2011 et 18.000 euros plus 4% du revenu net imposable pour les investissements réalisés en 2012.

##### Pour les souscriptions 2011 :

Le dispositif « Scellier BBC » permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22% répartis sur 9 ans ; soit un avantage maximal

de 66 000 Euros, soit 7 333 Euros par an pendant 9 ans.

##### Pour les souscriptions en janvier 2012 :

Le dispositif « Scellier BBC » permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 13% répartis sur 9 ans ; soit un avantage maximal de 39 000 Euros, soit 4 333 Euros par an pendant 9 ans.

Le dispositif fiscal « Scellier BBC », consistant en un régime de réduction d'impôt, destiné à favoriser l'investissement locatif a été instauré par l'article 31 de la Loi de Finance rectificative pour 2008. La réduction d'impôt est calculée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI.

Cette réduction d'impôt peut être pratiquée par tout associé domicilié fiscalement en France d'une Société civile de placement immobilier (SCPI) sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription des parts.

Toutefois, l'avantage fiscal n'est pas applicable aux parts de SCPI dont le droit de propriété est démembré.

Le bénéfice de la réduction est subordonné à la condition que 95% de la souscription, diminués des frais de collecte, servent exclusivement à financer un investissement éligible à la réduction d'impôt « Scellier » dans les conditions posées à l'Article 199 septuiesimes du CGI.

Pour l'appréciation de cette condition des 95%, la partie de la rémunération de la Société de Gestion destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissements ne doit pas être soustraite du montant de la souscription. (Rescrit n°2009/64 publiée sur le portail fiscal le 17 novembre 2009)

De plus :

- le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- la SCPI doit s'engager à louer, non meublé et à usage de résidence principale du locataire, les immeubles neufs labellisés BBC acquis pendant une période minimale de neuf ans dans la limite des plafonds de loyer (Cf. Scellier BBC) fixés par décret ;
- l'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la Société.

En cas de non-respect des conditions de location, de vente de biens ou encore de cession des parts, avant la fin de la période d'engagement de location de la SCPI (minimum de neuf ans à compter de la location du dernier appartement acquis au moyen de chaque tranche de souscription), les réductions d'impôts font l'objet d'une reprise.

La Société de Gestion a pour mission de veiller au respect de ces conditions d'application telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment elle s'engage à donner à bail à usage de résidence principale du locataire dans l'année d'achèvement des travaux pour une durée minimum de 9 années sauf à faire perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi aux associés.

En cas de changement de résidence fiscale, les réductions d'impôts déjà imputées ne sont pas remises en cause. Cependant le bénéfice de la réduction d'impôt est suspendu pendant la période de non résidence. En cas de retour en France, avant la fin de la période de 9 ans, l'associé pourra bénéficier des réductions d'impôt pour les années suivantes.

## **B. 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 15,5 % sur les revenus fonciers issus de biens situés en France.

Le montant des intérêts (revenus financiers éventuellement perçus par la SCPI) est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (produits de placement à revenus fixes).

Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. 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. 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 15,5 % 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).

### **C. 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 15,5 %. 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 (15,5%).

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%). Le taux applicable est de 2 à 6 % en

fonction du montant de la plus-value réalisée (il ne s'agit pas d'un barème progressif).

#### **▪ 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 15,5 % 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<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention inclus ;
- de 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention ;

Pour l'assiette des prélèvements sociaux :

- de 1,65% par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année inclus ;
- de 1,60% au titre de la 22<sup>ème</sup> année ;
- de 9% au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention jusqu'à la 30<sup>ème</sup> année inclus.

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

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup>,
- 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention,

- 9% pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

#### **D. 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.

#### **E. 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 15,5% - au total 34,5 % - 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).

#### **F. Associés soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune**

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

## 5. MODALITÉS D'INFORMATION

---

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

### A. Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de

l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

### B. Bulletin d'information

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

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

---

### 1. LA SOCIÉTÉ

---

**Dénomination sociale** : PATRIMMO HABITATION 1

**Nationalité** : Française

**Siège social** : 83/85 avenue Marceau 75016 Paris

**Forme juridique** : la Société PATRIMMO HABITATION 1 a le statut de Société civile à capital fixe faisant offre au public (Société Civile de Placement Immobilier), régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.213-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du Règlement général de l'AMF fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

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

**Objet social** : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

**Durée de la Société** : 13 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

**Numéro de RCS** : 532 213 188 PARIS en date du 9 mai 2011

**Exercice social** : du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

**Capital initial fixé à 2 204 800 €**

**Capital maximal statutaire fixé à 108 334 000 €**

Capital statutaire atteint à la clôture de l'augmentation de capital au 31 janvier 2012 : 57.604.000 €

### 2. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

---

La gestion de la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 est assurée statutairement par la Société de Gestion Primordial REIM (PREIM).

**Date d'immatriculation** : 23 mars 2011

**Siège social** : 83/85 avenue Marceau 75016 Paris

**Forme juridique** : Société anonyme à directoire et conseil de surveillance

**Capital** : 825 100 Euros détenu par :

- PRIMONIAL HOLDING : 60,53 %
- UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE : 30,30 %
- Diverses personnes physiques : 9,17 %

**N° d'agrément AMF** : GP 11-000043 en date du 16 décembre 2011.

**Numéro de RCS** : 531 231 124 (PARIS)

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille : agrément n° GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011 par l'Autorité des Marchés Financiers.

**Objet social :**

**Directoire :**

- Président : Laurent FLECHET
- Autres membres : Grégory FRAPET, Stéphanie LACROIX, Directeurs Généraux

**Conseil de Surveillance :**

- Président : André CAMO
- Autres membres : Valéry BORDES, Stéphane VIDAL, Martine SIMON-CLAUDEL, Nicolas SCHIMEL, François POCHARD.

### 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Le Conseil de Surveillance, composé d'au moins 7 membres associés, est chargé d'assister la Société de Gestion.

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

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale du 15 juillet 2014 :

- REBOUL Nicolas,
- DEVISMES Olivier,
- RUSSAK Jérôme,
- CHABROL Florent,
- Ludovic BOUST,
- Jean DELAUNAY,
- Jean-Georges DRESSEL.

### 4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

Commissaires aux Comptes nommés par l'assemblée générale constitutive des associés du 28 avril 2011.

En tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly sur Seine.

En tant que suppléant : Beas, situé 7-9 villa Houssay – 92524 Neuilly sur Seine.

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.

## 5. 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 nommé par l'assemblée générale constitutive

des associés du 28 avril 2011 en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014. Lors de l'assemblée générale du 18 juin 2015 elle a été renouvelée dans ses fonctions pour 5 ans.

## 6. INFORMATIONS

---

Adresse Postale : Primonial REIM (PREIM)

Site Internet : [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

83/85 avenue Marceau – 75016 PARIS

Personne chargée de l'information Stéphanie Lacroix au sein de la Société de Gestion « Primonial REIM (PREIM) ».

Tél : 01 44 21 71 01

## 7. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

---

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

Signature des personnes assumant la responsabilité de la note d'information :

Société : Primonial REIM (PREIM) représentée par André Camo, Président et Grégory Frapet, Directeur Général.

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

**Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 11-09 en date du 3 mai 2011.**

**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.**



Primonial Real Estate Investment Management  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
Enregistrée sous le numéro 531 231 124 RCS Paris.

**Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille**

le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

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.



#### SIÈGE SOCIAL

83/85 avenue Marceau - 75016 Paris  
Téléphone : 01 44 21 71 01  
Télécopie : 01 44 21 71 23  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)



#### ADRESSE POSTALE

83/85 avenue Marceau - 75016 Paris.



## SCPI PATRIMMO HABITATION 1

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) ayant vocation  
à procurer des avantages fiscaux dans le cadre du dispositif « SCELLIER BBC »

---

# STATUTS

---

**Siège social**

83/85 avenue Marceau  
75016 Paris

532 213 188 RCS PARIS

Mise à jour : Septembre 2015

---

# SOMMAIRE

---

## **TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIÈGE - DURÉE**

Article I - Forme

Article II - Objet

Article III - Dénomination

Article IV - Siège social

Article V – Durée

## **TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS**

Article VI - Capital social

Article VII - Variabilité du capital - Retrait - Suppression et Rétablissement de la variabilité  
du capital

Article VIII - Augmentation et réduction du capital

Article IX - Retrait des associés

Article X - Fonds de remboursement

Article XI - Cession des parts sociales

Article XII - Transmission des parts sociales

Article XIII - Libérations des parts

Article XIV - Représentation des parts sociales

Article XV - Indivisibilité des parts sociales

Article XVI - Droits et obligations rattachés aux parts sociales

Article XVII - Responsabilités

Article XVIII - Décès - Incapacité

## **TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

Article XIX - Nomination de la société de gestion

Article XX - Attributions et pouvoirs de la société de gestion

Article XXI - Délégation de pouvoirs

Article XXII - Rémunération de la société de gestion

Article XXIII – Conventions

#### **TITRE IV - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

Article XXIV - Conseil de surveillance

Article XXV - Commissaires aux comptes

Article XXVI - Expert immobilier

#### **TITRE V - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

Article XXVII - Assemblées Générales

#### **TITRE VI - DISPOSITIONS COMPTABLES**

Article XXVIII - Exercice social

Article XXIX - Établissement des comptes sociaux

Article XXX - Affectation et Répartition des résultats

#### **TITRE VII - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

Article XXXI - Dissolution

Article XXXII – Liquidation

#### **TITRE VIII - DISPOSITIONS FINALES**

Article XXXIII - Contestations

Article XXXIV - Élection de domicile

Article XXXV - Frais

Article XXXVI - Pouvoirs

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

### ARTICLE I – FORME

La Société, objet des présentes, est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.213-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du Règlement général de l'AMF fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

### ARTICLE II – OBJET

La Société a pour objet, dans le cadre de l'article 199 septvicies du CGI, communément dénommé « Dispositif Scellier BBC (Bâtiment Basse Consommation) », l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles ou de parties d'immeubles locatifs d'habitation acquis neufs, en état futur d'achèvement, achevés ou loués, à usage d'habitation principale non meublés.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires, procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et

de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le décret 2003-74 du 28 janvier 2003 et sous réserve des dispositions de l'article précité du CGI.

### ARTICLE III – DENOMINATION

La Société a pour dénomination :  
« **PATRIMMO HABITATION 1** ».

### ARTICLE IV – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (75016), 83-85 avenue Marceau.

Il pourra être transféré par simple décision de la Société de Gestion dans la même ville ou dans le même département, et partout ailleurs sur décision extraordinaire des Associés.

### ARTICLE V – DUREE

La durée de la Société est fixée à 13 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts

## TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

### ARTICLE VI – CAPITAL SOCIAL

Le capital de la SCPI PATRIMMO HABITATION 1, fixé à deux millions deux cent quatre mille huit cent Euros (2 204 800 €), est divisé en cinq mille cinq cent douze (5 512) parts de quatre cent Euros (400 €) chacune, majorée d'une prime d'émission de vingt huit euros et trente cinq centimes (28,35 €), les Fondateurs étant exonérés des frais de collecte (10,76% TTI du prix de souscription public de 480 €) pour chacune des parts souscrites, soit 428,35 €.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentations de leurs apports.

Les parts des fondateurs sont stipulées 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.

### ARTICLE VII – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de cent huit millions trois cent trente quatre mille Euros (108 334 000 €) hors prime d'émission, par la création de deux cent soixante cinq mille trois cent vingt trois (265 323) nouvelles parts sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

A cet effet les Associés donnent mandat à la Société de Gestion :

- d'ouvrir chaque augmentation de capital aux époques et pour les montants qu'elle avisera,
- de fixer la durée de la période de souscription,
- de clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de

capital, dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation,

- d'arrêter, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent un montant significatif par rapport au montant prévu,
- de fixer les autres modalités de chaque augmentation de capital, et en particulier le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, le nombre minimum de parts à souscrire par les nouveaux Associés,
- de constater chaque augmentation de capital au nom de la Société et d'effectuer toutes formalités corrélatives notamment auprès des services du greffe du tribunal de commerce, d'acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification statutaire sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés,
- de fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que le cas échéant, le montant de droit d'entrée,
- arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article XXIII-3 ci-après.

Le capital social maximal fixé ci-dessus devra avoir été souscrit par offre au public à concurrence de 15 % au moins, soit seize millions deux cent cinquante mille cent Euros (16 250 100 €), hors prime d'émission, 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 sont remboursés du montant de leur souscription.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à

l'article L.214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à un montant inférieur au montant minimal du capital fixé par les textes pour les Sociétés civiles faisant offre au public.

#### **ARTICLE VIII – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

---

Les Associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital et ne détiennent aucun droit préférentiel de souscription.

La Société de Gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des Associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Les souscriptions pourront être reçues pour un nombre égal ou supérieur à une (1) part.

#### **ARTICLE IX – PRIME D'EMISSION-LIBERATION DES PARTS**

---

Il est demandé aux souscripteurs en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital, ainsi que les frais d'acquisition de l'immeuble,
- préserver les droits des Associés anciens en assurant une égalité de traitement dans la constitution du Patrimoine de la SCPI.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article XXV des statuts.

## **ARTICLE X – REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

---

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

## **ARTICLE XI – RESPONSABILITES**

---

### **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.214-89 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.

## **ARTICLE XII – DECES – INCAPACITE**

---

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.

Dans les limites autorisées par la Loi, s'il y a interdiction, déconfiture, faillite personnelle, procédure de sauvegarde, liquidation, redressement judiciaires, ou banqueroute 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.

## **ARTICLE XIII – DROITS DES PARTS**

---

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article VIII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des résultats à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

La propriété des parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

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

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les

décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires. Le nu-proprétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux Assemblées Générales les concernant.

## **ARTICLE XIV – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES – NANTISSEMENTS**

### **1. Modalités**

Toute cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert par le cédant, ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire "ordre d'achat ou de vente" fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

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

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société et aux tiers par dérogation aux dispositions de l'article 1690 du code civil.

De même, en cas de cession par acte sous seing privé l'intervention de la Société de Gestion à l'acte rend la cession opposable à la Société et aux tiers sans qu'il soit nécessaire de remplir les formalités prévues par ledit article 1690.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.

Tout Associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier 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 à

l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

## **2. Jouissance**

Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée des parts acquises figurent dans la note d'information.

## **3. Transmission entre vifs**

Les parts sociales sont librement cessibles.

## **4. Transmission par décès**

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens.

De même, 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.

En cas de décès, 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.

## **5. Nantissement**

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.

# **TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

## **ARTICLE XV – SOCIÉTÉ DE GESTION ET NOMINATION**

La Société est administrée par une Société de Gestion, qui conformément à l'article L.532-9 du Code monétaire et financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés financiers.

La Société PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PREIM), Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, dont le siège social est à 75007 Paris - 15 /19 avenue de Suffren, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 531 231 124, titulaire de l'agrément n°GS-11000001 délivré le 16 décembre 2011 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société Civile serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale

Extraordinaire statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance, par un Commissaire aux Comptes, par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social ; par les liquidateurs.

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 XVI. – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations

relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- rechercher de nouveaux Associés ;
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner ;
- contracter des emprunts bancaires dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs ;
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés ;
- procéder à l'ouverture, au nom de la Société, à tout compte de dépôts, comptes courants ;
- 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 ;
- veiller à la bonne réalisation des investissements, 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 ;
- assurer la gestion des biens de la Société ;
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- 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 ;

- arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faire approuver en Assemblée Générale des Associés ;
- contracter les assurances nécessaires ;
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

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

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

#### **ARTICLE XVII – DELEGATION DE POUVOIRS**

---

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, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société.

#### **ARTICLE XVIII – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

---

##### **1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société PATRIMMO HABITATION 1 (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux

souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative), la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société PATRIMMO HABITATION 1 supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, Impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés : bulletin d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

## **2. Commissions de la Société de Gestion**

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

### *a. Commission de souscription*

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 11,76% HT maximum (11,96% TTC au taux de TVA en vigueur) 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 commercialisateurs) à hauteur de 10,76% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 e) du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à

hauteur de 1% HT soit 1,20% TTC (au taux de TVA en vigueur).

### *b. Commission de gestion*

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

- 10% HT maximum (12,00% TTC - taux en vigueur en date de mise à jour des présentes) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
- et 5% HT maximum (6,00% TTC - taux en vigueur en date de mise à jour des présentes) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux.

Pendant les trois premières années, durant la phase de constitution du patrimoine immobilier de la SCPI, la rémunération de la société ne pourra être inférieure à 20 000 € HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des Associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (tels que pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires, ...), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

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

### *c. Commission de cession et de mutation*

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (90,00 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier ;
- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;

- En cas de mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage..), des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT, soit 240,00 euros TTC au taux de TVA en vigueur par héritier et de 75,00 euros HT, soit 90,00 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de la vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

La prise en charge de frais supplémentaires doit être, conformément à la réglementation applicable, 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.

#### *d. Commission d'arbitrage*

Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).
- une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).

### **ARTICLE XIX – 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.

## **TITRE IV- CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

### **ARTICLE XX – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion.

Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous 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.

#### **1. Nomination**

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce Conseil est

composé de sept membres, pris parmi les

Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre

ses membres. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée statuant sur les comptes du 3<sup>ème</sup> exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la

Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés et leur proposera de voter les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

## **2. Organisation, réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-président et un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres. En cas d'absence du Président et du Vice-président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain Conseil de Surveillance, suivant la date de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par an, sur la convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un support écrit ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de

Surveillance : un même membre du Conseil peut représenter un ou plusieurs de ses collègues.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par la Société de Gestion.

## **3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

## **4. Responsabilité du Conseil de Surveillance**

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions,

aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### **5. Indemnisation**

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil.

En outre, le Conseil de Surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

### **ARTICLE XXI – COMMISSAIRES AUX COMPTES**

---

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes et leurs suppléants qui exerceront leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des

informations données par la Société dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

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

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

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

### **ARTICLE XXII – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

---

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation 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.

## **TITRE V - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

quelconque d'application des statuts, et

### **ARTICLE XXIII – ASSEMBLEES GENERALES**

---

#### **1. 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'Ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait

"d'Extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les Associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions

prévues par l'article R.214-138 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. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

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

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Assemblées Générales Ordinaires**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

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

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XV des présents statuts.

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

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

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés

représentant au moins un quart du capital social.

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

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

### **3. Assemblées Générales Extraordinaires**

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

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

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

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère

valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

### **4. Consultation par correspondance**

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

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

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

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

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

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

### **5. Communication des documents**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

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 prévus par la loi, dont, notamment, les 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.

A compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des Associés, au siège social.

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.

Conformément à l'article R.214-138 du Code monétaire et financier, la Société est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 Euros, les Associés doivent représenter une fraction du capital calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4% pour les 760 000 premiers Euros ;
- 2,5% pour la tranche du capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 Euros ;

- 1% pour la tranche du capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 Euros ;
- 0,5% pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée Générale, et la Société de Gestion devra en accuser réception dans les 5 jours suivant la réception.

A cet effet, la Société de Gestion avisera les Associés dans le courant du trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de 8 jours, s'ils souhaitent recevoir le texte des résolutions.

Les Associés, qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaiteraient voir présenter à l'Assemblée Générale.

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les Associés, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont reçu ou non son agrément.

## TITRE VI - DISPOSITIONS COMPTABLES

### ARTICLE XXIV – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le premier janvier et se termine le trente et un (31) décembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2011.

### ARTICLE XXV – ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, soit au 31 décembre de chaque année, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du Livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La **valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La **valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais

afférents à une reconstitution du patrimoine, le tout ramené à une part.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le

plan comptable applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

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 le Code monétaire et financier.

#### **ARTICLE XXVI – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. 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 proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les Associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article XI-1° des statuts.

### **TITRE VII - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

#### **ARTICLE XXVII - DISSOLUTION**

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une Assemblée Générale Extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la Société.

A défaut, tout Associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les Associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la Société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale extraordinaire.

#### **ARTICLE XXVIII - LIQUIDATION**

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de

Gestion en fonction. 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. Tout l'actif social est réalisé par le liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les

plus étendus. Le liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenable, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements

et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la Société dissoute.

A ce titre, le liquidateur pourra proposer les logements occupés composant le patrimoine social prioritairement aux locataires puis, dans l'hypothèse d'un refus, aux associés dans le strict respect de la politique de gestion des

conflits d'intérêts établie par la Société de Gestion.

En résumé, il peut réaliser par la voie qu'il juge convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujéti à aucune forme ni formalité juridique.

Lors de la liquidation de la Société, une commission de liquidation pourra être mise en œuvre, dans des conditions qui seront soumises en Assemblée Générale à l'agrément préalable des Associés de la SCPI.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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 considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement.

## TITRE VIII - DISPOSITIONS FINALES

### ARTICLE XXIX – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les Associés et la Société, soit entre les Associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

### ARTICLE XXX – SOUSCRIPTIONS

Le capital initial de la SCPI PATRIMMO HABITATION 1, fixé à 2 204 800 €, est divisé en 5 512 parts de 400 € chacune, assorties d'une prime d'émission de 28,35 € par part sociale, lesquelles ont été entièrement souscrites et libérées de la totalité de leur valeur ainsi qu'il suit :

Nom du souscripteur	Prénom du souscripteur	Nombre de parts	Montant
Alberge	Francis et Muriel	270	108 000,00 €
Balmelle	Agnès	95	38 000,00 €
Bel	Catherine	30	12 000,00 €
Berberian	Laurence	351	140 400,00 €
Billaux	Andre	35	14 000,00 €
Bodin	Eric	583	233 200,00 €
Bossut	Marianne	42	16 800,00 €
Broudic	François	47	18 800,00 €
Burato	Jacques et Monique	118	47 200,00 €
Cady Roustand de Navacelle	Stéphane	467	186 800,00 €
Chabrol	Florent	1	400,00 €
Chanteloup	Véronique	1	400,00 €
Dejean	Annick	46	18 400,00 €
Dekorte	Olivier	116	46 400,00 €
Delaunay	Jean	222	88 800,00 €
Demorat	Laura	117	46 800,00 €
Devismes	Olivier	1	400,00 €

Nom du souscripteur	Prénom du souscripteur	Nombre de parts	Montant
Fabry	Romain	1	400,00 €
Fauchoit	Philippe	37	14 800,00 €
Fontaine	Guy	50	20 000,00 €
Glevarec	Jean Robert	35	14 000,00 €
Guillot	Laurent	467	186 800,00 €
Indigo	André et Brigitte	175	70 000,00 €
Kotchian	Sylvie	304	121 600,00 €
La Rosa	Christophe	70	28 000,00 €
Le Gall	Anne Marie	35	14 000,00 €
Le Gall	Guy	35	14 000,00 €
Le Guay	Jean-Louis	117	46 800,00 €
Lenoir	François	46	18 400,00 €
Leuliet	Yann	115	46 000,00 €
Malet	Didier	23	9 200,00 €
Maquennehan - Lacombe	Brigitte	233	93 200,00 €
Mardirossian	Bernard	116	46 400,00 €
Merrand	Hervé	120	48 000,00 €
Mignot	Catherine	337	134 800,00 €
Petit	Philippe	60	24 000,00 €
Proust	Françoise	1	400,00 €
Puisney	Jean Pierre	25	10 000,00 €
Reboul	Nicolas	1	400,00 €
Russak	Jérôme	1	400,00 €
Segalas	Alain	25	10 000,00 €
Sorin	Emmanuel	117	46 800,00 €
Squelard	Mario	374	149 600,00 €
Yailian	Pierre	50	20 000,00 €

Il est rappelé que les Fondateurs sont exonérés des frais de collecte (10,76% TTI du prix de souscription public de 480 €) pour chacune des parts souscrites, soit 428,35 €.



Primonial Real Estate Investment Management  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
Enregistrée sous le numéro 531 231 124 RCS Paris.

**Agréée par l'AMF en qualité de société** de gestion de portefeuille  
le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

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.



#### SIÈGE SOCIAL

83/85 avenue Marceau - 75016 Paris

Téléphone : 01 44 21 71 01

Télécopie: 01 44 21 71 23

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)



#### ADRESSE POSTALE

83/85 avenue Marceau - 75016 Paris.