

# Document d'Informations Clés

## Objectif

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

## Produit

Nom du produit : **OPCI PREMIUM Actions de catégorie «B» – Code ISIN : FR0013228715**

Nom de l'initiateur du PRIIP (produit d'investissement packagé de détail et fondé sur l'assurance) : **Praemia REIM France**

Site web de l'initiateur du PRIIP : [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr) – Appelez le 01 44 21 73 93 pour de plus amples informations

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

**Praemia REIM France** est agréée en France sous le n° GP 11 000043 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : 01/07/2024

## Avertissement

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

## En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de SAS soumise au droit français

**Objectifs** : L'objectif de gestion de l'OPCI est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans intention spéculative. L'OPCI est géré de manière discrétionnaire et sans recours à un indicateur de marché. Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constituée de bureaux, commerces, résidences, locaux d'activité, locaux logistiques, locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de la vie et de l'éducation, d'hébergements, de restaurants ou d'hôtels. Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro. Ils représentent au moins 51% de l'actif de l'OPCI, avec un objectif à 60%. Les investissements en actifs financiers nationaux et internationaux (titres de sociétés foncières cotées, d'OPCVM ou de FIA possédant des actifs immobiliers, de sociétés dont l'activité est directement liée à l'immobilier, d'autres sociétés, OPCVM et FIA, mais aussi des contrats financiers) représentent jusqu'à 44% de l'actif de l'OPCI, avec un objectif à 35% ; les titres notés « BBB- » ne peuvent représenter plus de la moitié des actifs financiers. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers. Une poche de liquidité représente au minimum 5 % de l'actif de l'OPCI et comprend des dépôts à terme mobilisables sous 24 heures, des titres de créances et autres instruments du marché monétaire des pays de l'OCDE ou encore des OPCVM monétaires euro. L'OPCI peut avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers. L'OPCI distribue ses revenus à hauteur notamment de 85% du résultat distribuable afférent aux produits des recettes locatives. La valeur liquidative est bimensuelle. Elle est établie le quinzième jour et le dernier jour calendaire du mois. Les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chez le dépositaire au plus tard à 16 heures un jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative et sont traitées et éventuellement reportées ou suspendues selon les modalités prévues dans le Prospectus de l'OPCI.

**Dépositaire** : Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas S.A.

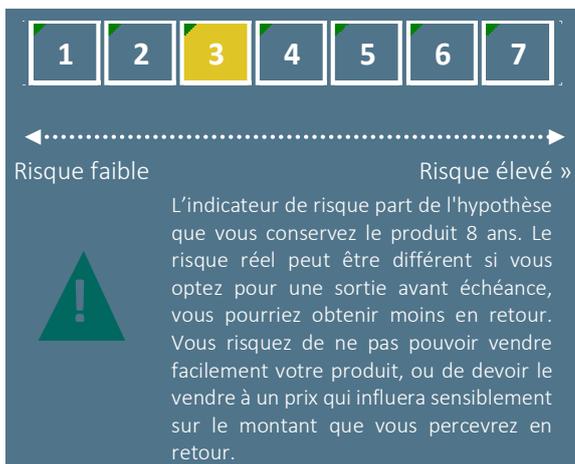
**Informations complémentaires** : Pour obtenir de plus amples informations en français sur l'OPCI (copie du document d'informations clés et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) : [serviceclients@praemiareim.com](mailto:serviceclients@praemiareim.com)

**Investisseurs de détail visés** : Tous investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte. La souscription directe n'est toutefois ouverte qu'à des clients professionnels tels que définis par le Code monétaire et financier, à l'exclusion de toute « US Person ». Le présent document leur est exclusivement destiné.

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

### Indicateur de risque

### Objet et principales limites de l'indicateur :



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

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

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

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

Risque de liquidité, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

### Scénarios de performance

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 800 €	6 610 €	5 640 €
	Rendement annuel moyen	-22,00%	-7,95%	-5,57%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 800 €	7 080 €	7 080 €
	Rendement annuel moyen	-22,00%	-6,67%	-3,39%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 850 €	11 710 €	13 400 €
	Rendement annuel moyen	-1,50%	3,21%	2,97%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 450 €	12 640 €	15 000 €
	Rendement annuel moyen	4,50%	4,80%	4,14%

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

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

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

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

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement. Après l'enregistrement de votre souscription, votre distributeur percevra une rétrocession comprise entre 5% et 8% du montant total de votre investissement, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de souscription qui vous ont été présentés par votre distributeur.

### Coûts au fil du temps

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

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

Nous avons supposé :

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

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Moitié de la période recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	735 €	2 216 €	4 604 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	7,35%	3,64%	3,09%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 6,06% avant déduction des coûts

et de 2,97% après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

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

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	500,00 €	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	164,00 €	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Prospectus.
	Coûts de transaction de portefeuille	70,00 €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	- €	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

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

#### Période de détention recommandée : 10 ans

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat des actions de l'OPCI.

Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de BNP PARIBAS S.A.. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachats (soit à cours inconnu). Elle est reçue au plus tard avant 16h00 (heure de Paris) à la date d'établissement de la valeur liquidative, étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par BNP PARIBAS S.A., est de 8 jours ouvrés (sauf exception prévue par le prospectus). Toutefois, si les demandes de rachats excèdent 1% de l'actif net, la Société de Gestion a la faculté de plafonner et de reporter leur exécution ; si la trésorerie du fonds le permet, toute demande de rachat est honorée dans un délai de 12 mois, sauf suspension des ordres.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus de l'OPCI, accessible gratuitement en français sur le site internet de la Société de Gestion, ainsi que sa valeur liquidative.

Veillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

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

• Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [serviceclients@praemiareim.com](mailto:serviceclients@praemiareim.com)

ou bien : Praemia REIM France, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris. Site Internet : [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

• Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

### Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, du prospectus en cours de validité agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier document d'information périodique, du dernier rapport annuel, du présent document d'informations clés, et un bulletin de souscription (sauf souscriptions via Euroclear).

La documentation juridique du fonds est disponible en ligne à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/opci-premium>

Les méthodes de valorisation des actifs immobiliers de l'OPCI sont détaillées dans le prospectus disponible en ligne à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/opci-premium>

L'OPCI est classé « Article 6 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durables sont disponibles à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/developpement-durable>

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

# Document d'Informations Clés

## Objectif

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

## Produit

Nom du produit : **OPCI PREMIUM Actions de catégorie «C» – Code ISIN : FR0013228723**

Nom de l'initiateur du PRIIP (produit d'investissement packagé de détail et fondé sur l'assurance) : **Praemia REIM France**

Site web de l'initiateur du PRIIP : [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr) – Appelez le 01 44 21 73 93 pour de plus amples informations

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

**Praemia REIM France** est agréée en France sous le n° GP 11 000043 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : 01/07/2024

## Avertissement

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

## En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de SAS soumise au droit français

**Objectifs** : L'objectif de gestion de l'OPCI est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans intention spéculative. L'OPCI est géré de manière discrétionnaire et sans recours à un indicateur de marché. Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constituée de bureaux, commerces, résidences, locaux d'activité, locaux logistiques, locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de la vie et de l'éducation, d'hébergements, de restaurants ou d'hôtels. Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro. Ils représentent au moins 51% de l'actif de l'OPCI, avec un objectif à 60%. Les investissements en actifs financiers nationaux et internationaux (titres de sociétés foncières cotées, d'OPCVM ou de FIA possédant des actifs immobiliers, de sociétés dont l'activité est directement liée à l'immobilier, d'autres sociétés, OPCVM et FIA, mais aussi des contrats financiers) représentent jusqu'à 44% de l'actif de l'OPCI, avec un objectif à 35% ; les titres notés « BBB- » ne peuvent représenter plus de la moitié des actifs financiers. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers. Une poche de liquidité représente au minimum 5 % de l'actif de l'OPCI et comprend des dépôts à terme mobilisables sous 24 heures, des titres de créances et autres instruments du marché monétaire des pays de l'OCDE ou encore des OPCVM monétaires euro. L'OPCI peut avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers. L'OPCI distribue ses revenus à hauteur notamment de 85% du résultat distribuable afférent aux produits des recettes locatives. La valeur liquidative est bimensuelle. Elle est établie le quinzième jour et le dernier jour calendaire du mois. Les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chez le dépositaire au plus tard à 16 heures un jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative et sont traitées et éventuellement reportées ou suspendues selon les modalités prévues dans le Prospectus de l'OPCI.

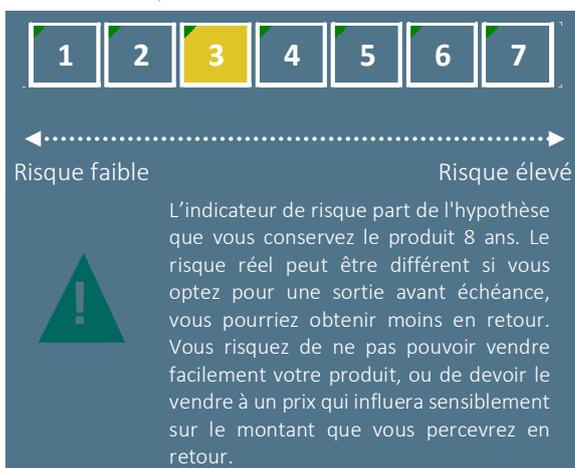
**Dépositaire** : Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas S.A.

**Informations complémentaires** : Pour obtenir de plus amples informations en français sur l'OPCI (copie du document d'informations clés et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) : [serviceclients@praemiareim.com](mailto:serviceclients@praemiareim.com)

**Investisseurs de détail visés** : La souscription directe n'est ouverte qu'à des clients professionnels tels que définis par le Code monétaire et financier, à l'exclusion de toute « US Person ».

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

### Indicateur de risque



### Objet et principales limites de l'indicateur :

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

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

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

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

Risque de liquidité, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

### Scénarios de performance

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 050 €	6 700 €	5 730 €
	Rendement annuel moyen	-19,50%	-7,70%	-5,42%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 050 €	7 490 €	7 490 €
	Rendement annuel moyen	-19,50%	-5,62%	-2,85%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 950 €	11 550 €	13 370 €
	Rendement annuel moyen	-0,50%	2,92%	2,95%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 620 €	12 840 €	14 750 €
	Rendement annuel moyen	6,20%	5,13%	3,96%

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

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

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

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

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

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

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

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

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement. Après l'enregistrement de votre souscription, votre distributeur percevra une rétrocession comprise entre 5% et 8% du montant total de votre investissement, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de souscription qui vous ont été présentés par votre distributeur.

#### Coûts au fil du temps

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

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

Nous avons supposé :

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

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Moitié de la période recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	495 €	1 344 €	2 709 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	4,95%	2,29%	1,92%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4,87% avant déduction des coûts et de 2,95% après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

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

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	350,00 €	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	73,00 €	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Prospectus.
	Coûts de transaction de portefeuille	71,00 €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	- €	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

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

#### Période de détention recommandée : 10 ans

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat des actions de l'OPCI.

Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de BNP PARIBAS S.A.. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachats (soit à cours inconnu). Elle est reçue au plus tard avant 16h00 (heure de Paris) à la date d'établissement de la valeur liquidative, étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par BNP PARIBAS S.A., est de 8 jours ouvrés (sauf exception prévue par le prospectus). Toutefois, si les demandes de rachats excèdent 1% de l'actif net, la Société de Gestion a la faculté de plafonner et de reporter leur exécution ; si la trésorerie du fonds le permet, toute demande de rachat est honorée dans un délai de 12 mois, sauf suspension des ordres.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus de l'OPCI, accessible gratuitement en français sur le site internet de la Société de Gestion, ainsi que sa valeur liquidative.

Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

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

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

### Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, du prospectus en cours de validité agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier document d'information périodique, du dernier rapport annuel, du présent document d'informations clés, et un bulletin de souscription.

La documentation juridique du fonds est disponible en ligne à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/opci-premium>

Les méthodes de valorisation des actifs immobiliers de l'OPCI sont détaillées dans le prospectus disponible en ligne à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/opci-premium>

L'OPCI est classé « Article 6 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durables sont disponibles à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/developpement-durable>.



## PREMIUM

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable

Siège social : 36 rue de Naples – 75008 Paris

824 582 381 RCS PARIS

---

# STATUTS

---

Mise à jour : 1<sup>er</sup> juillet 2024

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 - Forme, objet, dénomination, siège social, durée de la société</b>	<b>3</b>
Article 1. – Forme	3
Article 2. – Objet de l’OPCI	3
Article 3. – Dénomination	3
Article 4. – Siège social	3
Article 5. – Durée	4
<b>TITRE 2 - Capital, variations du capital, caractéristiques des actions</b>	<b>4</b>
Article 6. – Capital social – Catégorie d’Actions, Décimalisation, modalités de libéralisation	4
Article 7. – Variations du capital - Existence d’un plafond maximum	4
Article 8. – Émissions d’Actions	4
Article 9. – Rachats d’Actions	5
Article 10. – Apport en nature – Composition de l’actif de la SPPICAV	5
Article 11. – Forme des Actions	6
Article 12. – Calcul de la Valeur Liquidative	6
Article 13. – Droits et obligations attachés aux Actions	6
Article 14. – Indivisibilité des actions	6
<b>TITRE 3 - Administration et direction de la société</b>	<b>7</b>
Article 15. – Société de Gestion	7
Article 16. – Présidence	7
Article 17. – Procès-verbaux	7
Article 18. – Dépositaire	7
Article 19. – Le prospectus	8
<b>TITRE 4 - Commissaire aux comptes</b>	<b>8</b>
Article 20. – Nomination - Pouvoirs – Rémunération	8
<b>TITRE 5 - Assemblées générales</b>	<b>8</b>
Article 21. – Assemblées générales	8
<b>TITRE 6 - Comptes annuels</b>	<b>9</b>
Article 22. – Exercice social	9
Article 23. – Modalités d’affectation du résultat et des sommes distribuables	10
<b>TITRE 7 - Prorogation – TRANSFORMATION - Dissolution – Liquidation</b>	<b>10</b>
Article 24. – Prorogation ou dissolution anticipée	10
Article 25. – Liquidation	11
<b>TITRE 8 - Contestations</b>	<b>11</b>
Article 26. – Compétence - Élection de domicile	11

## **TITRE 1 - Forme, objet, dénomination, siège social, durée de la société**

### **Article 1. – Forme**

---

Il est formé entre les détenteurs d'Actions ci-après créées et de celles qui le seront ultérieurement une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) régie notamment par le Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV - section 2 – sous-section 2) et par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales (Livre II - Titre II - Chapitres V et VII relatifs aux sociétés par actions simplifiées), leurs textes d'application, les textes subséquents et par les présents statuts et le Prospectus.

### **Article 2. – Objet de l'OPCI**

---

La société a pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, dans le cadre de contrats de promotion immobilière ou de crédit-bail ou en tant que preneur de bail à construction (« les Actifs Immobiliers »), toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, avec faculté de recourir à l'endettement, et accessoirement à la gestion d'instruments financiers, et à l'usage de dépôts et de liquidités, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. En application de l'article R.214-107 du Code monétaire et financier, la SPPICAV ne pourra consentir de sûreté personnelle en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier qu'avec l'autorisation préalable de son Président.

Les Actifs Immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

Toutefois, les organismes de placement collectif immobilier peuvent céder à tout moment les actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.

### **Article 3. – Dénomination**

---

La société a pour dénomination PREIMIUM (ci-après la "SPPICAV").

Dans tous les actes et documents émanant de la société, cette dénomination sera suivie de la mention "Société de Placement à Prépondérante Immobilière à Capital Variable " accompagnée ou non du terme "SPPICAV".

### **Article 4. – Siège social**

---

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

Le transfert du siège social en tout autre endroit du même département ou dans un département limitrophe intervient sur simple décision du Président, sous réserve de ratification par la collectivité des Associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

## **Article 5. – Durée**

---

La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

## **TITRE 2 – Capital, variations du capital, caractéristiques des actions**

### **Article 6. – Capital social – Catégorie d'Actions, Décimalisation, modalités de libéralisation**

---

Le capital initial de la SPPICAV s'élève à la somme de 483 091,79 euros divisé en 0 Actions de catégorie A de cent (100) euros chacune, 4 830,9179 Actions de catégorie B de cent (100) euros chacune, et en 0 Actions de catégorie C de cent (100) euros chacune, toutes entièrement libérées.

Il a été constitué à 100% par des versements en numéraire.

Les caractéristiques des différentes catégories d'Actions et leurs conditions d'accès sont précisées dans le Prospectus de la SPPICAV.

Les différentes catégories d'actions pourront :

- supporter des frais de gestion différents ;
- supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Les Actions pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Les Actions pourront être fractionnées, sur décision du Président, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes ou cent-millièmes dénommées fractions d'Actions.

Les dispositions des statuts réglant l'émission et le rachat d'Actions sont applicables aux fractions d'Action dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de l'Action qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux Actions s'appliquent aux fractions d'Actions sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

### **Article 7. – Variations du capital - Existence d'un plafond maximum**

---

Le montant du capital est susceptible de modification, résultant notamment de l'émission par la SPPICAV de nouvelles Actions et de diminutions consécutives au rachat d'Actions par la société aux Associés qui en font la demande. Il sera à tout moment égal à la valeur de l'actif net de la SPPICAV, déduction faite des sommes distribuables définies à l'article 23 ci-dessous.

### **Article 8. – Émissions d'Actions**

---

Les Actions de SPPICAV sont émises à tout moment à la demande des Associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de leur Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Toute souscription d'actions nouvelles doit, à peine de nullité, être entièrement libérée et les actions émises portent même jouissance que les actions existant le jour de l'émission.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, la SPPICAV pourra cesser d'émettre des Actions dans les situations décrites dans le Prospectus.

En outre, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre des Actions pourra être suspendue sur décision du Président au plus tard quinze

jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV.

## **Article 9. – Rachats d'Actions**

---

Les Actions de la SPPICAV sont rachetées à tout moment à la demande des Associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Si aucune contrainte ne pèse sur la liquidité de la SPPICAV, le délai de règlement des demandes de rachat des Actions est de 8 jours ouvrés. Ce délai peut être supérieur sans dépasser le délai de 2 mois suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (tel que ce terme est défini dans le Prospectus). Le Prospectus précise les modalités de mise en œuvre du présent alinéa.

Toutefois, en application de l'article L 214-67-1 du Code monétaire et financier, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Président quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande.

En application du même article, le rachat par la SPPICAV de ses actions peut être plafonné à titre provisoire par le Président lorsqu'un ou plusieurs Associés demandent le rachat d'actions représentant un montant égal ou supérieur à 1% de l'actif net du fonds. Chaque demande de rachat est alors honorée au prorata de son montant rapporté au montant de tous les rachats présentés sur la même date de valeur liquidative. La portion non exécutée des ordres est reportée à la valeur liquidative suivante, dans la limite d'un an à compter de leur réception ; à cette échéance le rachat doit être totalement honoré. Le Prospectus précise les modalités de mise en œuvre de cette faculté de plafonnement.

Lorsque l'actif net de la SPPICAV est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des actions ne peut être effectué. Le Président peut restreindre ou empêcher la détention d'actions par toute personne ou entité à qui il est interdit de détenir des actions en vertu du Prospectus (ci-après, la « Personne non Eligible »).

A cette fin la société de gestion peut :

- (i) refuser d'émettre toute action dès lors qu'il apparaît qu'une telle émission aurait ou pourrait avoir pour effet que lesdites actions soient directement ou indirectement détenues au bénéfice d'une Personne non Eligible.
- (ii) à tout moment requérir d'une personne ou entité dont le nom apparaît sur le registre des actionnaires que lui soit fournie toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle considérerait nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des actions est ou non une Personne non Eligible ; et
- (iii) lorsqu'il lui apparaît qu'une personne ou entité est (i) une Personne non Eligible et (ii) seule ou conjointement, le bénéficiaire effectif des actions, procéder au rachat forcé de toutes les actions détenues par un tel actionnaire après un délai de 3 mois. Le rachat forcé s'effectuera à la dernière valeur liquidative connue, augmentée le cas échéant des frais droits et commissions applicables, qui resteront à la charge de la Personne non Eligible.

## **Article 10. – Apport en nature – Composition de l'actif de la SPPICAV**

---

Après la libération intégrale des souscriptions en numéraire, des apports en nature d'actifs éligibles à l'actif des SPPICAV peuvent être effectués dans la SPPICAV après sa constitution, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment en cas de fusion avec une société civile de placement immobilier ou une autre société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ou lorsqu'une société civile de placement immobilier lui transmet, par voie de scission, une partie de son patrimoine.

Les apports en nature ne peuvent comporter que les actifs mentionnés au I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier ; ils sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la Valeur Liquidative.

### **Article 11. – Forme des Actions**

---

Les Actions revêtiront la forme au porteur ou nominative selon la catégorie d'actions.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom chez l'intermédiaire de leur choix pour les titres au porteur, et chez l'émetteur, et s'ils le souhaitent, chez l'intermédiaire de leur choix pour les titres nominatifs.

La société peut demander contre rémunération à sa charge, à tout moment chez EUROCLEAR France, le nom, la nationalité et l'adresse des actionnaires de la SPPICAV, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux.

### **Article 12. – Calcul de la Valeur Liquidative**

---

Pour chaque catégorie d'Action, la Valeur Liquidative des Actions de cette catégorie est obtenue en divisant l'actif net de la SPPICAV affecté à cette catégorie par le nombre d'Actions en circulation dans cette catégorie.

### **Article 13. – Droits et obligations attachés aux Actions**

---

Chaque Action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente.

Les droits et obligations attachés à l'Action suivent le titre, dans quelque main qu'il passe.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs Actions pour exercer un droit quelconque et notamment, en cas d'échange ou de regroupement, les propriétaires d'Actions isolées, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente d'Actions nécessaires.

### **Article 14. – Indivisibilité des actions**

---

Tous les détenteurs indivis d'une Action ou les ayants droit sont tenus de se faire représenter auprès de la SPPICAV par une seule et même personne nommée d'accord entre eux, ou à défaut par le Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social.

Le droit de vote attaché à l'Action appartient à l'usufruitier dans les décisions collectives ordinaires et au nu-propriétaire dans les décisions collectives extraordinaires. Cependant, les titulaires d'Actions dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la SPPICAV par lettre recommandée adressée au siège social, la SPPICAV étant tenue de respecter cette convention pour toute décision collective qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de La Poste faisant foi de la date d'expédition.

Au cas où le fractionnement d'Actions a été retenu, conformément à l'article 6 des présents statuts, les propriétaires de fractions d'Actions peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une Action entière.

## **TITRE 3 - Administration et direction de la société**

### **Article 15. – Société de Gestion**

---

La société Praemia REIM France, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16 décembre 2011, est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée. Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa.

Le changement de la Société de Gestion est décidé par décision collective extraordinaire des Associés.

### **Article 16. – Présidence**

---

La présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les statuts, par la Société de Gestion (le « Président »), pour la durée de ses fonctions de Société de Gestion de la SPPICAV.

Le Président dirige la SPPICAV et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales et les présents statuts à la collectivité des Associés. Le Président désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente. Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Sous réserve du respect d'un préavis de trois (3) mois, la Société de Gestion pourra être révoquée pour justes motifs de ses fonctions de Société de Gestion et de Président de la société par la collectivité des Associés statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour la modification des statuts.

Le Président pourra démissionner de ses fonctions pour justes motifs en respectant un préavis de trois (3) mois.

La démission ou la révocation du Président ne prendra effet qu'à compter de la nomination de son successeur.

### **Article 17. – Procès-verbaux**

---

Les procès-verbaux des décisions de la Présidence sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés par le Président.

### **Article 18. – Dépositaire**

---

Le dépositaire est désigné par le Président.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion de Portefeuille. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

## **Article 19. – Le prospectus**

---

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour apporter, éventuellement, au prospectus toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la SPPICAV, le tout dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires propres aux SPPICAV.

## **TITRE 4 - Commissaire aux comptes**

### **Article 20. – Nomination - Pouvoirs – Rémunération**

---

Le commissaire aux comptes est désigné pour six exercices par le Président après accord de l'Autorité des marchés financiers, parmi les personnes habilitées à exercer ces fonctions dans les sociétés commerciales.

Le commissaire aux comptes certifie la régularité et la sincérité des comptes annuels et atteste l'exactitude de la composition de l'actif et les autres éléments avant publication.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant la SPPICAV dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

1° A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à la SPPICAV et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;

2° A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;

3° A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Il apprécie la valeur de tout apport en nature, au vu de l'estimation réalisée par le ou les experts externes en évaluation immobilière, et établit sous sa responsabilité un rapport relatif à son évaluation et à sa rémunération.

En cas de liquidation, il établit un rapport sur les conditions de cette liquidation.

Le commissaire aux comptes atteste les situations qui servent de base à la distribution d'acomptes.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le Président de la SPPICAV au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

## **TITRE 5 - Assemblées générales**

### **Article 21. – Assemblées générales**

---

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Les Associés délibérant collectivement sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes :

- nomination, renouvellement et révocation du Président de la société ;
- fixation de la rémunération du Président ;
- approbation des comptes sociaux annuels de la société et, le cas échéant, des comptes consolidés et affectation des résultats étant précisé que les Associés sont réunis obligatoirement dans les cinq mois de la clôture d'exercice sous réserve de prolongation de délai par décision de justice ;

- approbation des rapports du commissaire aux comptes ;
- transformation de la forme juridique de la société ;
- fusion, scission, liquidation, apport partiel d'actif, absorption ;
- prorogation de la durée de la société (décision prise à l'unanimité des Associés) ;
- et, plus généralement, toute modification statutaire ;
- toute autre opération qui, du fait de la loi ou des statuts de la société, requiert une décision collective des Associés.

Toute autre décision relève de la compétence du Président.

L'assemblée générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la SPPICAV, est réunie obligatoirement dans les cinq mois de la clôture de l'exercice sous réserve de prolongation de délai par décision de justice.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire, aux assemblées sur justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la forme, soit d'une inscription dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit d'une inscription dans les comptes de titres au porteur, aux lieux mentionnés dans l'avis de convocation ; le délai au cours duquel ces formalités doivent être accomplies expire deux jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Un actionnaire peut se faire représenter conformément aux dispositions de l'article L. 225-106 du code du commerce.

Un Associé peut voter par correspondance dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les assemblées sont présidées par le Président ou, en son absence, par une autre personne déléguée à cet effet. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Sauf dispositions contraires de la loi ou des statuts, les décisions collectives sont adoptées :

- à la majorité des 2/3 des associés présents ou représentés pour toutes décisions extraordinaires ayant pour effet de modifier les statuts,
- à la majorité simple des voix des associés présents ou représentés pour toutes décisions ordinaires.

Nonobstant ce qui précède, l'unanimité des associés est requise lorsque l'exige la loi ou les statuts et notamment concernant les décisions de transformation ou ayant pour effet d'augmenter les engagements d'un ou plusieurs associés.

Aucun quorum n'est requis en première lecture ni en seconde lecture pour les décisions collectives qualifiées d'ordinaires.

Les décisions collectives qualifiées d'extraordinaires ne sont valablement prises que si les Associés présents et représentés possèdent au moins, en première lecture, la moitié des droits de vote de la SPPICAV, aucun quorum n'étant requis en seconde lecture.

Les procès-verbaux d'assemblée sont dressés et leurs copies ou extraits sont certifiés et délivrés par le Président.

## TITRE 6 - Comptes annuels

### **Article 22. – Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Toutefois, par exception, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création jusqu'au 31 décembre 2016.

## **Article 23. – Modalités d'affectation du résultat et des sommes distribuables**

Le Président arrête le résultat de l'exercice qui est égal à la somme :

1. Du résultat net, qui, conformément aux dispositions de la loi, est égal à la somme :
  - des produits relatifs aux actifs immobiliers, diminués du montant des frais et charges y afférent ;
  - des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges y afférent ;
  - des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-dessus.
2. Des plus et moins-values nettes de l'exercice
3. Des comptes de régularisation de l'exercice en cours

Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par :

- ✓ le résultat net de l'exercice augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;
- ✓ les plus-values réalisées lors de la cession de certains actifs de la SPPICAV déterminés par la loi. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation.

La SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Il est possible, sur décision du Président, de procéder à la distribution d'acomptes sur la base d'un bilan et d'un compte de résultat certifiés par le commissaire aux comptes de la SPPICAV.

## **TITRE 7 - Prorogation – TRANSFORMATION - Dissolution – Liquidation**

### **Article 24. – Prorogation ou dissolution anticipée**

Lorsque l'actif net demeure, pendant 24 mois consécutifs, inférieur à 0,5 millions d'euros, la société de gestion en informe l'Autorité des marchés financiers et procède à la liquidation de la SPPICAV ou à l'une des opérations mentionnées à l'article L. 214-66 du code monétaire et financier.

Le Président peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, proposer à une assemblée extraordinaire, statuant à l'unanimité, la prorogation de la SPPICAV.

De même, le Président peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, proposer à une assemblée extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, la dissolution anticipée ou la liquidation de la SPPICAV.

L'émission d'Actions nouvelles et le rachat par la SPPICAV d'Actions aux Associés qui en font la demande cessent le jour de la publication de l'avis de convocation de l'assemblée générale à laquelle sont proposées la dissolution anticipée et la liquidation de la société, ou à l'expiration de la durée de la société.

## **Article 25. – Liquidation**

---

Les modalités de liquidation sont établies selon les dispositions de l'article L.214-70 du Code monétaire et financier.

A l'échéance statutaire de la SPPICAV, son Président en devient le liquidateur sauf décision contraire de l'assemblée générale extraordinaire. Le liquidateur représente la SPPICAV. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible. Sa nomination met fin aux pouvoirs du Président mais non à ceux du commissaire aux comptes.

Le liquidateur peut, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire, faire l'apport à une autre société de tout ou partie des biens, droits et obligations de la SPPICAV dissoute, ou décider la cession à une société ou à toute autre personne de ses biens, droits et obligations.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les Associés.

L'assemblée générale conserve pendant la liquidation les mêmes attributions que durant le cours de la SPPICAV ; elle a notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus au liquidateur.

Sauf s'il en est décidé autrement par l'assemblée générale extraordinaire, le liquidateur perçoit les mêmes rémunérations que le Président.

## **TITRE 8 - Contestations**

### **Article 26. – Compétence - Élection de domicile**

---

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les Associés et la société, soit entre les Associés eux-mêmes au sujet des affaires sociales, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.



### Praemia REIM France

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

[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)