



**NOVAPIERRE  
RÉSIDENTIEL**

# Note d'Information

## Novapierre Résidentiel

### Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Visa SCPI n° n° 05-32 en date du 20 septembre 2005

Siège social : 153, boulevard Haussmann

75008 Paris

RCS Paris 408 449 486

**MISE A JOUR EN DATE DU 1<sup>ER</sup> JUIN 2023**

**ACTUALISATION LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023**

# Table des matières

<i>Avertissement – Facteurs de risques</i>	4
<b>INTRODUCTION</b>	5
1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES FONDATEURS	5
2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI	5
3. MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE	7
4. CAPITAL	7
5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES	8
6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES	8
7. PROCEDURE D'EVALUATION	9
8. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT	9
<b>CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	11
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION	11
2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	11
3. PARTS SOCIALES	11
4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	12
5. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS	12
6. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION	12
7. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS	13
8. RESTRICTIONS A L'EGARD DES US PERSONS	14
9. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DECLARATIVES	14
<b>CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE</b>	16
1. RETRAIT PAR REMBOURSEMENT DES PARTS	16
2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX RETRAITS, CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS	18
3. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS : ARTICLE L. 214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER	19
<b>CHAPITRE III : FRAIS</b>	22
1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION	22
2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION	23

<b>CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	<b>25</b>
1. REGIME DES ASSEMBLEES	25
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX	26
3. CONVENTIONS PARTICULIERES	27
4. REGIME FISCAL	27
5. MODALITES D'INFORMATION	30
6. DEMARCHAGE ET PUBLICITE	31
<b>CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS</b>	<b>33</b>
1. LA SCPI	33
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE	34
3. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE	35
4. DEPOSITAIRE	36
5. COMMISSAIRES AUX COMPTES	37
6. EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE	37
7. INFORMATION	38

## Avertissement – Facteurs de risques

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement dans l'immobilier à capital variable, et, en particulier, dans la SCPI NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL (la « **SCPI** »), SCPI de capitalisation, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- votre investissement dans la SCPI est un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans ;
- la rentabilité d'un placement en parts de la SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuelles distributions de plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles qui pourraient vous être versées ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la société civile de placement dans l'immobilier. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
  - de la durée du placement.
- le capital n'est pas garanti, l'investissement comporte un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi (**risque de perte en capital**) ;
- le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par la société de gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ainsi, en cas d'absence de contrepartie à l'achat, l'associé pourrait ne pas pouvoir vendre ses parts ou être dans l'obligation d'accepter une décote sur le prix de retrait (**risque de liquidité**) ;
- l'actif de la SCPI est majoritairement investi en actif immobilier résidentiel dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier. La SCPI est donc exposée aux fluctuations du marché de l'immobilier qui pourront entraîner des variations importantes de la valeur des actifs (**risque immobilier**) ;
- en cas de baisse du marché immobilier et/ou des revenus locatifs, la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits. Ainsi, la valeur, la rentabilité et la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées (**risque lié à l'endettement**) ;
- **risque de durabilité** : lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

### En cas de recours de la SCPI à l'emprunt pour financer ses investissements

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la SCPI NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL est une SCPI qui peut contracter des emprunts, avec ou sans suretés réelles, et procéder à des acquisitions payable à terme pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum de 30% de la valeur estimée des actifs immobiliers, conformément à l'autorisation de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2020.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus par la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

### En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de la SCPI

En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement, dans des circonstances défavorables, le produit de la cession/du rachat de vos parts pourrait ne pas être disponible ou suffisant pour rembourser votre emprunt. Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital. En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au

prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

## INTRODUCTION

### 1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES FONDATEURS

La SCPI NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL est une société civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ("**RGAMF**") et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

La SCPI NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL a été fondée pour constituer un patrimoine investi en immobilier locatif résidentiel décoté pour occupation.

A la constitution de la Société, le 5 août 1996, les Associés Fondateurs ont versé un apport total de 1 993 750 Francs divisé en 725 parts de 7000 Francs chacune, libérées du quart. Les Associés Fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de 1 000 Francs par part destinée notamment, à compenser les frais de constitution et de recherche du capital initial. Les parts des Associés Fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la date de délivrance du visa AMF indiquée dans la présente note d'information. Ainsi, le quart libéré du capital initial de 5 075 000 Francs est réparti de la façon suivante :

- M. Claude LEVY	100 parts - 275 000 F
- M. Guillaume LEVY-LAMBERT	75 parts - 206 250 F
- SCI CARNOT-CACHAN	300 parts - 825 000 F
- M. Marc JOSEPH	250 parts - 687 500 F
<b>Total</b>	<b>725 parts - 1 993 750 F</b>

### 2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Depuis sa création, NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL a pour objet de constituer un patrimoine investi en immobilier locatif résidentiel décoté pour occupation : la cible a été initialement les appartements occupés en Loi de 1948. Elle est aujourd'hui élargie aux appartements occupés par des locataires maintenables au regard de la loi de 1989 (dont la loi ALUR a abaissé en 2014 l'âge minimum de 70 ans à 65 ans), aux démembrements (nue-propriété), aux viagers, aux conventions d'occupation sociale, etc. Toutes ces situations de protection du locataire entraînent un manque à gagner pour le propriétaire bailleur et créent ainsi une décote. Les actifs visés sont principalement à Paris et en région parisienne, et accessoirement en province ou dans les grandes villes. Les appartements ou les immeubles ainsi sélectionnés bénéficient à l'acquisition d'une décote déterminée par le marché en fonction notamment du niveau du loyer, de l'âge des occupants et de la durée prévisionnelle d'occupation protégée.

Lorsque des appartements se libèrent, ils sont rénovés pour être reloués aux conditions du marché. Dans la limite annuelle réglementaire de 15 % du patrimoine, la société de gestion peut également procéder à des arbitrages ayant pour effet d'externaliser les plus-values réalisées en limitant au maximum l'impact de l'impôt sur la valeur patrimoniale de la SCPI. Compte tenu des caractéristiques de son patrimoine, NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL a un revenu d'exploitation très faible. Dans le but de saisir des opportunités d'acquisitions, la société de gestion peut avoir recours à l'emprunt dans une limite définie en assemblée générale. La SCPI pourra avoir recours dans le cadre de la gestion du risque de taux lié à la mise en place des financements, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements bancaires, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL s'adresse en conséquence à des personnes qui recherchent des perspectives de valorisation de leur capital. D'une année sur l'autre, le vieillissement des occupants protégés ou l'amortissement des usufruits temporaires provoquent une valorisation mécanique du patrimoine.

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL s'inscrit dans une logique de gestion qui vise à pérenniser au maximum les locataires dans leurs appartements.

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL va donc poursuivre activement ses acquisitions dans des actifs décotés, essentiellement à travers le démembrement de propriété et l'achat de nue-propriété. La mécanique de création de valeur est plus lisible dans la durée puisque la période de démembrement avec les bailleurs qui acquièrent l'usufruit, est fixée contractuellement, et les calculs de valorisation future au moment du remembrement de la propriété sont basés sur la valeur actuelle des biens sans aucune anticipation de l'évolution du marché. Il n'y a donc aucune spéculation sur l'avenir, c'est la bonne sélection des quartiers de Paris et des villes limitrophes ou de certaines métropoles régionales qui sont étudiés qui assurera la valorisation du patrimoine dans l'avenir.

La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze (15 %) pour cent de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers , (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent (100 %) pour cent de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite de dix (10 %) pour cent de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et

financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

Dans le cadre de ses décisions d'investissement et dans la gestion du patrimoine de la SCPI, PAREF Gestion examine les principaux risques de durabilité afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille toutefois l'objectif d'investissement n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique d'intégration des risques de durabilité est disponible sur le site internet de la société de gestion.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

### **3. MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE**

Toute modification significative de la politique d'investissement sera soumise à la validation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés et à l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant.

### **4. CAPITAL**

**Capital initial** : le capital initial, souscrit en juillet 1996, était de 797 500 €.

**Capital social effectif** : au 31 décembre 2022 le capital social effectif est fixé à 46 386 340 € divisé en 210 847 parts d'une valeur nominale de 220 € chacune.

**Capital social statutaire ou maximum** : le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé en assemblée générale extraordinaire du 9 mai 2007 de fixer le capital social statutaire à 110 000 000 € divisé en 500 000 parts d'une valeur nominale de 220 € chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

**Capital social minimum** : conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

#### **Variabilité du capital :**

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

La variabilité du capital de la SCPI a été instaurée par l'Assemblée Générale des associés du 12 septembre 2007.

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une assemblée générale extraordinaire des associés.

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

des retraits enregistrés. L'assemblée générale extraordinaire des associés décidera, lorsque le capital statuaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers. En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin trimestriel ou semestriel d'information, les mouvements de capital constatés au cours du trimestre ou du semestre précédent.

Le capital social effectif est variable et peut être augmenté par des souscriptions de parts nouvelles effectuées par des associés anciens ou nouveaux, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statuaire.

Tout associé peut se retirer de la SCPI, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statuaire ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 (sept cent soixante mille euros) € (capital social minimum d'une SCPI).

Toutefois, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu aux articles L. 214-93 du Code monétaire et financier et 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait ou des offres de cession de parts non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.

## **5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée au montant de la fraction du capital qu'il possède conformément à l'article 12 des statuts de la SCPI.

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

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI, soit par l'effet de sa volonté (retrait), soit par suite d'une décision de l'assemblée générale des associés, reste tenu, pendant une durée de cinq (5) ans, envers les autres associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6, alinéa 3 du Code de commerce.

La Société de Gestion a souscrit pour le compte de la SCPI un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## **6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES**

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants tels que détaillés dans l'avertissement-facteurs de risque figurant en page 4, à savoir :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi,
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits,
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) lié à l'évolution du marché de l'immobilier résidentiel,
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI.



A ces risques s'ajoute le risque de durabilité (cf. article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement SFDR »), définit comme à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

## **7. PROCEDURE D'EVALUATION**

Conformément à l'article L. 214-24-13 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion est responsable de l'évaluation des actifs immobiliers et financiers de la SCPI ainsi que du calcul et de la publication de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.

La désignation de l'expert externe en évaluation par la SCPI n'exonère pas la Société de Gestion de sa responsabilité.

### **ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS :**

Les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

L'évaluation est effectuée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI conformément aux articles L. 214-24-10 et R.214- 157-1 du Code monétaire et financier ; des écarts peuvent le cas échéant être constatés entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celle déterminée par l'expert, dès lors que ces écarts sont dûment documentés et justifiés par la Société de Gestion eu égard notamment aux conditions du marché de l'investissement ou locatif.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI et le cas échéant par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI et/ou des sociétés contrôlées le cas échéant : dans ce cadre, chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans ; par ailleurs, la valeur vénale des immeubles est actualisée par l'expert chaque année.

S'agissant des parts / actions de sociétés immobilières non contrôlées le cas échéant détenues par la SCPI, la Société de Gestion procède à la détermination de leur valeur sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

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

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R. 214-155 à R. 214-156 du Code monétaire et financier.

Ces investissements sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par PAREF Gestion en sa qualité de représentant légal et de société de gestion de la SCPI (la « **Société de Gestion** »).

La Société de Gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas d'investissements dans des immeubles situés dans des Etats de l'Union Européenne.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

# CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée, le cas échéant, et présentée en caractères facilement lisibles ;
- un bulletin de souscription en plusieurs exemplaires, dont l'un doit être conservé par le souscripteur et qui comporte au verso les conditions de l'émission en cours ;
- le Document d'Informations Clés issu du règlement européen « PRIIPS » ;

Par ailleurs, sont mis à disposition sur le site internet de la Société de Gestion « **www.paref-gestion.com** » :

- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel ou semestriel d'information en vigueur à la date de la souscription.

## 2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Prix de souscription : Le prix de la part est indiqué sur le bulletin de souscription dont les modalités de calcul sont détaillées à la section 6 du présent Chapitre.

Libération : Lors de leur souscription au comptant, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la Société de Gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription. A défaut de libération dans ce délai, la souscription pourra être annulée par la Société de Gestion, à charge pour elle de restituer au souscripteur le montant des versements déjà effectués, sans intérêt et sans frais.

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 bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné du montant de la souscription.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, obtenu pour l'acquisition de parts de SCPI, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts et entraîner une perte de capital. 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** : la valeur nominale des parts est égale à 220 €. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission qui inclut une commission de souscription dont les modalités sont détaillées ci-dessous à la section 6 du présent Chapitre, ci-après.

- **Forme des parts** : les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent un certificat numéroté, revêtu de la signature de la Société de Gestion.
- Le **minimum de souscription** est fixé à 5 parts pour tout nouvel associé. Aucun minimum de souscription n'est imposé pour les anciens associés.

#### **4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion et auprès de la Société de Gestion elle-même :

**PAREF GESTION**  
Services associés  
153, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

Par mail : [souscriptions@paref.com](mailto:souscriptions@paref.com)

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé par un souscripteur. Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

Néanmoins, la souscription par tout souscripteur non associé est subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'article 10 des statuts de la SCPI.

#### **5. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS**

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du deuxième mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI.

#### **6. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION**

##### **6.1 Modalités de calcul du prix de souscription**

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale, fixe, et de la prime d'émission, variable, cette dernière incluant la commission de souscription :

- ***Prime d'émission :***

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions.
- à préserver l'égalité des Associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

La préservation des intérêts des associés est destinée à respecter par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Elle est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.

- **Commission de souscription :**

La commission de souscription, facturée à la SCPI est au plus égale à 8,29 % HT (soit une charge nette pour le souscripteur de huit virgule vingt-neuf pourcent (8,29 %)) du prix d'émission, est acquise à la Société de Gestion pour couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comme indiqué au chapitre III ci-après.

L'article 7 des statuts de la SCPI donne à la Société de Gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.

L'article L. 214-94 du Code monétaire et financier dispose que le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution établie à la clôture de chaque exercice. Ce prix de souscription doit être compris dans une fourchette de plus ou moins dix pour cent (10 %) autour de la valeur de reconstitution de la SCPI, sauf justification notifiée à l'Autorité des Marchés Financiers.

**La valeur de réalisation** est la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise et de la valeur nette des autres actifs et passifs de la SCPI (liquidités moins exigibilités).

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

Ces valeurs sont approuvées par l'assemblée générale annuelle. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

## **6.2 Souscription d'une part**

Au 1<sup>er</sup> juin 2023, le prix de souscription est fixé à 1 664 € dont :

- Valeur nominale : 220 €
- Prime d'émission : 1 444 €, dont :
  - Commission de souscription : 165,57 €

## **6.3 Clause d'agrément**

Conformément à l'article 10 des statuts de la SCPI et sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, à quelque titre que ce soit, à un tiers non associé, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les nom, prénom, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert.

L'agrément ou l'absence d'agrément de la SCPI relativement à ce(s) cessionnaire(s) proposé(s) est délivré selon les modalités définies à l'article 10 des statuts de la SCPI et conformément à l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier.

## **7. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS**

La Société de Gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts. Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de PAREF Gestion doit être informé de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts. Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec la procédure interne des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de Gestion.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des associés de la SCPI. Conformément à la réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés de la SCPI. Aucun investisseur de la SCPI ne bénéficie d'un traitement préférentiel, sous réserve des précisions suivantes :

- des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de Gestion au profit de certains investisseurs (tels que les compagnies d'assurances et les mutuelles), compte tenu de l'importance de leur souscription au capital de la SCPI ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de Gestion ;
- par ailleurs, une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

Par ailleurs, et dans l'hypothèse où un investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SCPI fera l'objet d'une information par tout moyen auprès des associés de la SCPI.

## **8. RESTRICTIONS A L'EGARD DES US PERSONS**

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), ou au bénéfice de toute « U.S. Person », tel que ce terme est défini par la « Rule 902 » de la « Regulation S » définie au titre du « Securities Act of 1933 » des Etats-Unis d'Amérique (le "**Securities Act**").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI devront déclarer leur résidence à la Société de Gestion et lui garantir, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons » et s'engagent à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable. Tout associé de la SCPI s'engage également à (i) informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « U.S. Person », et (ii) à cet égard, lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence.

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une « U.S. Person ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît, directement ou indirectement, en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, notamment toute Autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, selon l'opinion de la Société de Gestion, faire subir ou susceptible de faire subir un préjudice ou un coût à la SCPI et/ou à la Société de Gestion et/ou à un ou plusieurs de ses associés qu'ils n'auraient autrement ni endurés ni subis.

## **9. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DECLARATIVES**

La Société de Gestion pourra demander à tout souscripteur toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant, notamment son identité, sa nationalité, sa résidence fiscale, son statut fiscal (ou concernant ses bénéficiaires effectifs), que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents pour permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer à toutes exigences légales, réglementaires ou fiscales applicables à la Société de Gestion, à la SCPI, aux associés ou à tout investissement réalisé ou proposé par la SCPI, et plus particulièrement, pour que la Société de Gestion puisse (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source sur tout paiement fait par ou au profit de la SCPI, (ii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 de l'« U.S. Internal Revenue Code » (« **U.S. Code** ») afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du

U.S. Code (en ce compris, toute retenue sur les sommes distribuées audit souscripteur par la SCPI), (iii) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code, (iv) se conformer à toute obligation de la Société de Gestion, de la SCPI, d'une affiliée ou d'une personne liée à ces dernières tel qu'exigé par l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (Foreign Account Tax Compliance Act dite « **Loi FATCA** ») et toutes règles légales, réglementaires, lignes directrices ou pratiques de marchés adoptées ou publiées par l'administration fiscale française, ou (v) respecter toute autre loi, règlement, accord ou pratique officielle en relation à tout autre échange d'information ou obligation de déclaration s'appliquant à la Société de Gestion, de la SCPI et/ou aux associés de la SCPI. En outre, chaque souscripteur s'engage à prendre toute autre mesure que la Société de Gestion de la SCPI pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède. Si la Société de Gestion est contrainte de déclarer des informations relatives au souscripteur ou tout autre associé à l'administration fiscale française ou à toute autre administration fiscale étrangère, chaque souscripteur, lorsqu'il revêtira la qualité d'associé de la SCPI, sera réputé avoir donné son accord sans réserve relativement à toute déclaration que la Société de Gestion serait contrainte d'effectuer afin que celle-ci soit en mesure de respecter de telles obligations.

Dans le cas où un associé de la SCPI ne fournit pas les informations, déclarations, attestations ou formulaires (ou n'entreprend pas les mesures) requis au titre de la présente section 8, l'associé concerné et la Société de Gestion reconnaissent et conviennent que cette dernière sera autorisée à (x) céder les parts détenues par cet associé au sein de la SCPI à une personne choisie par la Société de Gestion, et/ou (y) opérer le rachat forcé des parts détenues par l'associé concerné, et/ou (z) prendre toute autre mesure que la Société de Gestion estime, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies par toute participation détenue par la SCPI ou par les autres associés de la SCPI du fait du non-respect de la présente section 8 par l'associé concerné. A la demande de la Société de Gestion, tout souscripteur signera tout document, opinion, acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Chaque associé s'engage à indemniser et dégager de toute responsabilité la SCPI et sa Société de Gestion et ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement à la présente section 8, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Code ou en vertu d'un accord intergouvernemental sur toute participation détenue par la SCPI ou toute retenue à la source ou autre impôt dû en conséquence d'un transfert effectué en application de la présente section, et notamment toute rachat ou cession forcés mentionnés au paragraphe précédent.

Chaque associé s'engage à transmettre, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion les informations, déclarations, certificats ou formulaires applicables si (i) l'US Internal Revenue Service mettrait fin à tout accord conclu avec l'associé concerné relatif à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avérerait plus sincère, exact et/ou complet ou dès l'expiration, l'invalidité ou l'obsolescence d'un formulaire précédemment communiqué, ou (iii) un changement dans les informations fournies à la Société de Gestion conformément à la présente section 8 surviendrait.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, y compris mais non limité à tout bénéficiaire effectif de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné aux parts de la SCPI.

## CHAPITRE 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.

L'Associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le retrait par remboursement de ses parts, intervenant en contrepartie des demandes de souscription ou dans l'hypothèse de la création et de la dotation préalable d'un fonds de remboursement par prélèvement sur celui-ci si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes;
- la cession de gré à gré par l'associé sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Pour la répartition des revenus en cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu, l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

La Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts.

### 1. RETRAIT PAR REMBOURSEMENT DES PARTS

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

#### 1.1 Demandes de retrait

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique, étant observé que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Conformément à l'article 422-205 alinéa 2 du RG AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Suivant l'article 9 des statuts de la Société, deux cas peuvent se présenter :

#### **La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription :**

La Société rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT. Il est indiqué sur le bulletin d'information. Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours. Le prix de retrait, à la date d'obtention de mise à jour de la présente note d'information s'élève à 1 498.43 €.

#### **La demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois :**

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes et ce, dans le respect des conditions définies au point 1.3 ci-après. Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible. En application de l'article 422-230 du Règlement général de l'AMF, si le prix de retrait n'est pas



compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

## **1.2 Blocage des retraits**

**Les demandes de retrait en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent 10 % des parts** : s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 (point II) du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois pour statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre peut également constituer une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Ce cas ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

En application de l'article 422-219 du RG AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les Associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Cette information peut être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») aux conditions suivantes :

1. l'associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique ; et
2. il a formellement opté pour cette dernière modalité d'information.

Sans réponse de la part des Associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent paragraphe, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

## **1.3 Fonds de remboursement**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Ces sommes sont au plus égales à 10 % du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

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

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

La Société de Gestion proposera à l'associé, lorsque le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai d'un (1) mois, de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

Le prix de rachat par le fonds de remboursement a été réévalué à 1 321 € au 1<sup>er</sup> septembre 2023.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

## **2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX RETRAITS, CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS**

Les dispositions de ce paragraphe 2 s'appliquent en cas de retrait comme en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts.

### **2.1 Registre des Associés**

Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sociales sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés de la Société.

Lorsqu'une cession, un transfert ou une mutation de parts sociales est réalisée en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ou des dispositions statutaires prévoyant la suspension de la variabilité du capital, l'inscription sur le registre des Associés est directement effectuée par la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur.

### **2.2 Cession de gré à gré**

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 Associés. Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus.

### **2.3 Certificats nominatifs ou attestations de propriété**

Préalablement à toute inscription sur le registre des Associés d'une cession, d'un transfert ou d'une mutation, les certificats nominatifs ou attestations, s'il en a été créé, doivent être restitués à la Société.

## **2.4 Répartition des revenus**

En cas de cession, transfert ou mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du transfert sur le registre des Associés. Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des Associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, resteront acquis au cédant.

## **2.5 Registre des retraits**

Il est rappelé que les retraits sont inscrits sur le registre des retraits.

## **2.6 Clause d'agrément**

Sauf en cas de succession, de liquidation, de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé, par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

## **3. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS : ARTICLE L. 214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER**

En cas de blocage des retraits, lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire est réunie en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour décider de la cession totale ou partielle du patrimoine ou de tout autre mesure appropriée, faisant usage de la faculté concédée au paragraphe 1 du présent chapitre II – Modalités de sortie, elle peut également décider de la mise en place d'un registre d'ordre d'achat et de vente.

Lorsque ce registre a été mis en place, l'associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

### **3.1 Registre des ordres**

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

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.  
Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le ou les donneurs d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement. 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.

### **3.2 Confrontation et prix d'exécution**

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet ([www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)). Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité des prix d'exécution de la Société est mensuelle et le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à douze (12) heures.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel ou trimestriel et du site internet ([www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)).

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des Associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiquées à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site internet ([www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)).

### **3.3 Délai de versement des fonds**

En cas de cession des parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou virement bancaire au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la réalisation de la transaction.

### **3.4 Transmission des ordres d'achat et de vente**

Les ordres d'achat et de vente sont adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité par cette dernière par lettre recommandée avec avis de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du RG AMF.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente. Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

### **3.5 Couverture des ordres**

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) par un virement sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à l'ordre de la SCPI, qui sera remis sur ce compte, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à douze (12) heures.

En toute hypothèse, la Société de Gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

## CHAPITRE III : FRAIS

### **1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société supporte et paie directement tous les autres frais sans exception, notamment :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ;
- les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital (statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, brochures et certificats de parts, publicité) ;
- les frais de constitution de la Société ;
- les frais afférents à la structuration et aux conseils en matière juridique et fiscale ;
- les frais afférents aux documents relatifs à l'information des associés, les frais d'envoi relatifs à l'information des Associés ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les frais de notaires et les honoraires des agents apporteurs d'affaires ;
- les frais d'actes (notaires, huissiers, etc.) ;
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de maîtres d'œuvre, de bureaux d'études, l'entretien, la réparation, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- les frais et honoraires de commercialisation et de relocation ;
- les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les frais générés par le Conseil de surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- la rémunération du dépositaire ;
- les frais d'assurance ;
- les cotisations professionnelles et redevances diverses ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Assemblées Générales et l'information des Associés ;
- les frais liés aux procédures contentieuses ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, taxes et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;
- 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, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions.

## **2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La rémunération de la Société de Gestion est fixée par l'article 17 des statuts. Depuis l'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2016, les frais sont les suivants :

### **2.1. Commission de souscription**

Une commission de souscription au plus égale à 8,29 % HT (9,95 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) du prix de souscription des parts est destinée à couvrir les frais exposés pour d'une part procéder à la recherche de capitaux nouveaux, d'autre part, rechercher et réaliser les programmes d'investissement. Cette commission sera ramenée à 6,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 7,8 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) lorsque la Société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.

### **2.2. Commission de gestion**

La Société de Gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 8 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 9,6 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur) avec un minimum de 6,15 € / m<sup>2</sup>, indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, base 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

La SCPI règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs mandats, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise immobilière, la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparation et de modification, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

### **2.3. Commission sur mutation des parts**

Lorsque la mutation des parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 75 € HT par bénéficiaire (soit 90 € TTC pour un taux de TVA de 20 %).

### **2.4. Commission sur arbitrage des actifs immobiliers**

La Société de Gestion percevra une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de la SCPI déterminée selon le barème suivant :

- 2 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 2,4 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à trois (3) millions d'euros. Cette commission sera réduite à 1,5 % maximum lors de ventes intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5 % HT (soit 6 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) du montant de l'actif.
- 1,5 % H.T. (soit 1,8 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement au-delà de trois (3) millions d'Euros. Cette commission étant réduite à 1 % HT (soit 1,2% pour un taux de TVA de

20 %) lors de ventes intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5 % hors taxes et hors droits du montant de l'actif.

Cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels ;
- due diligence ;
- suivi de constitution des data-room ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes de vente ; et
- distribution le cas échéant des plus-values.

#### **2.5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**

Sera versée une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 0,5% HT (soit 0,6 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) maximum sur les travaux suivis directement par la Société de Gestion.



## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1. REGIME DES ASSEMBLEES

#### 1.1. Convocations

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues au Titre IV des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

#### 1.2. Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts.

Toutefois, les associés peuvent se faire représenter.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

#### 1.3. Quorum et scrutin

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

#### 1.4. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

### **1.5. Vote électronique**

Les associés peuvent voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

### **1.6. Information des associés**

La Société de Gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Conformément à l'article R. 214-138, II du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées un ou plusieurs associés représentant 5 % du capital social.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760 000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction du barème dégressif suivant :

- 4 % pour les premiers 760 000 € de capital ;
- 2,5 % pour la tranche comprise entre 760 000 € et 7 600.000 € ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions sont adressés au siège de la SCPI par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés comme prévu à l'article 23 des statuts de la SCPI.

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX**

### **2.1. Répartition des bénéfices**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. La politique de la société est de ne distribuer aucun dividende, la totalité du bénéfice distribuable, s'il y en a, étant mise en report à nouveau.

### **2.2. Gros entretiens - politique de gestion de la SCPI**

La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires. Cette politique est basée sur la constitution de provisions pour gros entretiens à hauteur de 25 % des loyers facturés, soit environ 15 € / m<sup>2</sup> pour les appartements soumis à la loi de 1948. Pour les appartements du secteur libre, le taux est de 3 %, soit environ 5 € / m<sup>2</sup>. Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la SCPI.

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour gros entretiens.

### **3. CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion, conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur auquel est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, celle-ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert immobilier de la SCPI visé à la section 6 du Chapitre VI de la présente note d'information.

### **4. REGIME FISCAL**

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation existant à la date de mise à jour de la présente note, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts (« CGI »).

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI. Ainsi, chaque produit encaissé, ou accru selon les cas par la SCPI, est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée pour chaque associé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent (i) aux personnes physiques résidant en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et (ii) aux personnes morales résidentes de France :

#### **4.1 Fiscalité des revenus fonciers**

##### *a) Associé personne physique*

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux de 17,20 %).

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

#### *b) Associé personne morale*

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du CGI, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI.

### **4.2 Fiscalité des revenus financiers**

#### *a) Associé personne physique*

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8 %, sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est annuelle, globale et irrévocable.

Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 12,8%. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires (et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 12,8 %. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.
- les intérêts et autres produits de placement à revenus fixes n'excèdent pas 2 000 € au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 12,8 %, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,20 % (cf. ci-dessous en point 5.4).

#### *b) Associé personne morale*

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprises industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du CGI, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI.

### **4.3 Plus-values immobilières**

#### *a) Personnes physiques*

#### **Les plus-values sur cession de parts de la SCPI**

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI. D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé comme suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux visés au 5.4 ci-dessous
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>ème</sup> année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année		9%

**Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :**

- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,20 %, s'ajoutent également au taux d'imposition (soit un taux forfaitaire de 36,2% = 19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,20 % de prélèvements sociaux).

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values immobilières n'est possible tant sur des plus-values immobilières de même nature que sur le revenu global.

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

### **Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI**

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - o des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,

- o des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif à la cession de parts sociales de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux de 17,20 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

#### *b) Personnes morales*

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code général des impôts.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

#### **4.4 Prélèvements sociaux**

Les prélèvements sociaux en vigueur suite à l'adoption de la Loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 représentent un taux global de 17,20 % se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,9 %\*,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le Prélèvement de solidarité, au taux de 7,5 %.

\*Une partie de la CSG est déductible des revenus du patrimoine imposables (notamment les revenus fonciers). Cette part déductible est de 6,8%.

#### **4.5 IFL**

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI assujettis à l'IFI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1<sup>er</sup> janvier des parts de SCPI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont, sous certaines conditions, déductibles du patrimoine imposable.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI.

S'agissant des modalités déclaratives, les contribuables sont tenus de souscrire une déclaration d'IFI faisant figurer le détail et l'estimation des biens imposables, et le cas échéant les dettes afférentes à ces biens, en annexe de leur déclaration annuelle de revenus.

### **5. MODALITES D'INFORMATION**

L'information des associés est assurée au moyen des documents suivants :

- le rapport annuel, préparé à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, regroupe l'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes).

le bulletin d'information trimestriel ou semestriel, mis à disposition sur le site internet, fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

### 5.1 Rapport annuel

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du conseil de surveillance.

Il est adressé chaque année à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la SCPI, conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RGAMF.

Dans le rapport annuel sont regroupés ;

- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé ;
- les comptes et annexes de l'exercice écoulé ;
- le rapport du conseil de surveillance de la SCPI ;
- les documents de synthèse définis par le plan compte et comportant la certification donnée par le commissaire aux comptes notamment par le biais des rapports du commissaire aux comptes, et
- le cas échéant, tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission Européenne du 19 décembre 2012, dans les informations visées à la section 6.3 du présent Chapitre ci-après intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Dans la mesure où la Société de Gestion est agréée conformément à la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (dite « **Directive AIFM** »), le rapport annuel comprend également :

- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values versé par la SCPI ;

La Société de Gestion rend disponible ce rapport annuel au plus tard six (6) mois après la fin de l'exercice financier écoulé. Ce rapport annuel est fourni aux associés sur demande. Il est également mis à la disposition de l'Autorité des marchés financiers.

### 5.2 Bulletin d'information

Est mis à la disposition de tous les Associés, sur le site internet, un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre écoulé, chaque trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

En outre, la SCPI a la faculté d'établir des bulletins semestriels d'information en lieu et place des bulletins trimestriels.

### 5.3 Informations mises à la disposition des associés

La Société de Gestion met à la disposition des souscripteurs de la SCPI, préalablement à la réalisation de leur investissement, les informations visées au I de l'article 421-34 du RGAMF.

## 6. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (notamment établissements de crédit, établissements de paiement, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances, et conseillers en investissements financiers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas de la SCPI dont les statuts prévoient cette disposition depuis l'Assemblée Générale du 20 avril 2005.



## CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS

### 1. LA SCPI

**Dénomination sociale** : NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juillet 2019 a décidé de modifier la dénomination sociale de la SCPI, anciennement PIERRE 48, en adoptant la dénomination sociale NOVAPIERRE RESIDENTIEL.

**Nationalité** : française

**Siège social** : 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris

**Forme et législation** : la SCPI NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL a le statut de société civile à capital variable faisant offre au public de ses titres. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-118, L. 231-8 à L.231-21 du Code monétaire et financier, le RGAMF, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts. La comptabilité de la SCPI est régie par les dispositions du plan comptable général adapté aux SCPI adopté par le CNC le 23 juin 1998 (avis n°98-06) et intégrant les dispositions du règlement n°99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999. Un nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 et homologué le 7 juillet 2016 est entré en vigueur le 1er janvier 2017.

**Lieu de dépôt des statuts** : les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.

**Immatriculation au RCS** : 408 449 486 RCS Paris

**SIREN/SIRET** : 408 449 486 00096

**Code APE** : 6832A

**Durée** : la durée de la SCPI est fixée à 99 ans à dater de son immatriculation au RCS, soit jusqu'au 5 août 2095, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Objet social** : la SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

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

**Capital initial** : les fondateurs ont souscrit en juillet 1996, un capital dont la contrevaletur s'élevait à sept cent quatre-vingt-dix-sept mille cinq cent euros (797 500 €) divisé en 3 625 parts de deux cent vingt (220 €) euros chacune.

**Capital social effectif** : au 31 décembre 2022, le capital social effectif est fixé à la somme de 46 386 340 euros divisé en 210 847 parts de deux cent vingt (220 €) euros chacune.

**Capital social statutaire ou maximum** : le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. L'Assemblée générale extraordinaire du 9 mai 2007 a décidé de fixer le capital social statutaire à cent dix millions d'euros (110 000 000 €) divisé en 500 000 parts d'une valeur nominale de deux cent vingt (220 €) euros chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

**Capital social minimum** : conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000 €) euros.

## **2. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **2.1 Attributions**

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 irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après 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 SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le Conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

L'organisation des réunions et les conditions dans lesquelles les membres du conseil de surveillance adoptent les décisions de ce conseil sont détaillées à l'article 18 des statuts de la SCPI.

### **2.2 Nombre de membres**

Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) associés au moins et de neuf (9) au plus.

### **2.3 Durée de mandat**

Les membres du conseil de surveillance sont élus pour trois (3) ans. En cas de décès ou de démission, le conseil peut, tant que le nombre de membres est au moins égal à sept, coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée.

### **2.4 Composition**

Le Conseil de surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous, à la date de l'assemblée générale du 6 juillet 2021, nommés pour trois ans :

- **Président** : Jean-François GUTHMANN
- **Membres** :
  - Jean-Luc ALEXANDRE
  - Gilles BOUVANT
  - Sébastien DELATTRE
  - Guy FAUCHON
  - Valérie JACQUEMIN
  - Stéphane METRAL
  - APICIL, représentée par Pierre MONNERAYE
  - CARMF, représentée par Sylviane DUTRUS

### **2.5 Renouvellement, candidatures, désignation**

Conformément à l'article 422-200 du RGAMF, le conseil de surveillance a été renouvelé en totalité

à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. La durée maximale du mandat des représentants au conseil de surveillance est limitée à trois ans.

La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée générale des associés au cours de laquelle interviendra la nomination des membres du Conseil de surveillance.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; et
- les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance.

### **3. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE**

La SCPI **NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL** est administrée par une société de gestion de portefeuille, désignée dans les statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

**Dénomination** : PAREF Gestion

**Siège social** : 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris

**Bureaux et adresse courrier** : 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris

**Nationalité** : française

**Forme juridique** : société anonyme

**Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés** : 380 373 753 R.C.S. Paris

**Code APE** : 6832A

#### **Objet social :**

La société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger, directement ou par la voie de prises de participations ou d'intérêts dans toute société existante ou en création, la gestion d'actifs pour compte de tiers et notamment :

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.
- la gestion de sociétés civiles de placement immobilier
- la gestion de sociétés foncières et immobilières
- la gestion et la transaction immobilières

et, d'une manière générale, toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement à l'objet social, à l'exclusion de toute opération de marchand de biens la Société de Gestion assure la gestion d'autres SCPI et d'un organisme professionnel de placement collectif en immobilier (OPPCI) ainsi que d'une foncière.

**Capital social** : 1 658 400 euros (un million six cent cinquante-huit mille quatre cents euros),

**Répartition du capital** : au 31 décembre 2022 : 99,99 % Paris Realty Fund (PAREF) - Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC).

#### **Conseil d'administration à la date de mise à jour de la présente note d'information :**

- M. Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO (Président du Conseil d'Administration) ;

- PARIS REALTY FUND (PAREF), une société anonyme cotée sur Euronext de droit français, dont le siège social est situé 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro unique 412 793 002 R.C.S Paris et représentée par Madame Lydia GARCIA-BEHR en sa qualité de représentant permanent ;
- PARUS, une société civile immobilière de droit français, dont le siège social est situé 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro unique 424 649 523 R.C.S Paris et représentée par Madame Jia WANG en sa qualité de représentant permanent.

**Direction :** Anne SCHWARTZ (Directrice Générale)

**Numéro d'agrément délivré par l'AMF :** agrément GP-08000011 en date du 19/02/2008. Agrément au titre de la Directive 2011-61-UE (dite « Directive AIFM ») en date du 16/07/2014

**Responsabilité :** afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour assurer l'adéquation de couverture au regard de la valeur totale des portefeuilles de FIA gérés et garantir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

**Obligations :** la Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi et les statuts, des autres organes de la Société. La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 15 des statuts de la SCPI. Sa rémunération est fixée par l'article 17 des statuts de la SCPI. Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

**Délégation :** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, PAREF Gestion se fait assister par les équipes de la Société PAREF Investment Management (PIM), société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est 153, boulevard Haussmann, 75008 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 840 364 459, société du même groupe qui dispose notamment d'une expertise en gestion immobilière (Asset et Property Management) et qui accompagne la Société de Gestion dans le cadre des missions de gestion des actifs immobiliers, d'assistance juridique, financière, administrative et comptable ainsi que d'assistance informatique. PIM est également en charge du pilotage des prestataires externes notamment les gestionnaires de prestations techniques sur les immeubles. Il est rappelé que PAREF Gestion reste seule responsable vis-à-vis de la SCPI des investissements et arbitrages à opérer et demeure pleinement responsable vis-à-vis de la SCPI des prestations externalisées. PAREF Gestion rémunère la prestation de PIM directement à partir d'une rétrocession de la commission de gestion que cette dernière perçoit.

#### **4. DEPOSITAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2014 a donné tous pouvoirs à la Société de Gestion pour mettre en conformité la SCPI avec la Directive AIFM et notamment pour désigner un dépositaire. La Société Générale Securities Services dont le siège social est situé Perspective Défense – Bâtiment B – 1-5 rue du Débarcadère – 92700 Colombes, a été sélectionnée en qualité de dépositaire et une convention à durée indéterminée a été signée le 10 décembre 2018.

Le dépositaire a pour mission de veiller :

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

Le dépositaire :

- assure le contrôle de la tenue de registre des associés ;
- assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation.
- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI;
- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

## **5. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Les Commissaires aux comptes :

- en qualité de titulaire :  
KPMG nommé par l'assemblée générale du 15 juin 2021 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026.
- en qualité de suppléant :  
SALUSTRO REYDEL nommé par l'assemblée générale du 15 juin 2021 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026.

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

Le Commissaire aux comptes est chargé notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, et de s'assurer que l'équité a été respectée entre les associés.

A cet effet, il peut, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaire. Il est convoqué par la Société de Gestion à toutes les Assemblées Générales. Il fait toutes observations à la Société de Gestion concernant les comptes, en fait part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle il est convoqué.

Il fait un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières relevant de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## **6. EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE**

BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée par l'assemblée générale du 23 juin 2022 en tant qu'expert, pour une durée de 5 ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026. Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifiés d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24- 13 à 26 du Code monétaire et financier. Leur mission se limite en conséquence à l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers à l'exclusion de la valeur liquidative du fonds dont l'estimation reste à la charge de la société de gestion.

En conséquence, la Société de Gestion a décidé d'assurer elle-même le rôle d'évaluation conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier, par la mise en place d'un comité d'évaluation immobilière se tenant annuellement.

## **7. INFORMATION**

### **Responsable de l'information**

Anne SCHWARTZ

Directrice Générale de PAREF GESTION

### **Adresse :** PAREF GESTION

153, boulevard Haussmann – 75008 Paris

**Tél :** +33 (0)1 40 29 86 86

**Site internet :** [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)



Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :

**Madame Anne Schwartz**

Directrice Générale

**PAREF Gestion**

### **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° 05-32 en date du 20 septembre 2005**.

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.