



## PRIMO FAMILY

SCPI à capital variable avec possibilité de cession sur le marché  
secondaire en cas de blocage des retraits  
Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris  
830 554 986 RCS Paris

---

# NOTE D'INFORMATION

---

Mise à jour : 23 juin 2025

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ	5
2. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	5
3. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	7
4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	7
5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS	7
6. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS	8
7. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT	9
8. CAPITAL SOCIAL	9
9. VARIABILITÉ DU CAPITAL	10
<b>CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS</b>	<b>11</b>
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR	11
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	11
3. PARTS SOCIALES	11
4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE	12
5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	13
6. JOUISSANCE DES PARTS	13
7. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION	13
8. AGRÉMENT DES SOUSCRIPTEURS	14
9. TRAITEMENT EQUITABLE	14
<b>CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE</b>	<b>14</b>
1. RETRAIT	14
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS	16
3. CESSIONS EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS	17
<b>CHAPITRE III. FRAIS</b>	<b>20</b>
1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION	20
2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	20
A. Commission de souscription	20
B. Commission de gestion	20
C. Commission de cession et mutation	21
D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers	22
E. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.	22
<b>CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>22</b>
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES	22
A. Assemblées Générales Ordinaires	23
B. Assemblées Générales Extraordinaires	24

C. Consultation écrite	25
2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	25
A. Répartition des bénéfices	25
B. Provisions pour gros entretien	25
3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS	26
A. Conventions particulières	26
B. Démarchage et publicité	26
4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS	26
A. Régime fiscal applicable à la Société	26
B. Associés personnes physiques résidents fiscaux français (agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé)	26
- <b>Revenus et déficits fonciers</b>	<b>26</b>
- <b>Placements financiers</b>	<b>28</b>
- <b>Plus-values de cession des parts de la Société</b>	<b>29</b>
- <b>Plus-values de cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière par la Société</b>	<b>29</b>
- <b>Revenus des immeubles situés hors de France</b>	<b>30</b>
- <b>Impôt sur la fortune immobilière</b>	<b>30</b>
C. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français	31
- <b>Revenus et déficits fonciers</b>	<b>31</b>
- <b>Placements financiers</b>	<b>32</b>
- <b>Plus-values sur cession des parts de la Société ou sur cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société</b>	<b>32</b>
- <b>Impôt sur la fortune immobilière</b>	<b>33</b>
D. Associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé	33
- <b>Revenus perçus par la Société</b>	<b>33</b>
- <b>Plus-values immobilières</b>	<b>34</b>
- <b>Revenus étrangers</b>	<b>34</b>
- <b>Situation des associés personnes morales non-résidents fiscaux français</b>	<b>34</b>
E. Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société	35
- <b>Associés résidents de France</b>	<b>35</b>
- <b>Associés non-résidents de France</b>	<b>35</b>
5. MODALITÉS D'INFORMATION	35
A. Rapport annuel	35
B. Bulletin semestriel d'information	35
<b>CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>36</b>
1. LA SOCIÉTÉ	36
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE	36
3. ADMINISTRATION DE LA SCPI	37
4. DEPOSITAIRE	39

5. COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION	40
7. INFORMATIONS	40
8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION	41

## INTRODUCTION

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

### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ

La société de gestion statutaire de la Société est la société Praemia REIM France (PREIM France), société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 825 100,00 €, dont le siège est sis 36 rue de Naples – 75008 Paris, 75016 Paris, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 11-000043 en date du 16 décembre 2011 au titre de la directive 2004/39/CE, et également agréée en qualité de Société de Gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM » à effet du 10 juin 2014 (ci-après la « **Société de Gestion** »).

La société PRIMOFAMILY a été constituée le 26 juin 2017 (date de signature des statuts), sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « **Société** » ou « **SCPI** »).

La SCPI a été constituée avec un capital initial de 760 000,00 €, soit, prime d'émission incluse, 886 540,00 € entièrement libéré au 26 juin 2017.

Ce capital initial était divisé en 4 750 parts de 160,00 € chacune, auxquelles s'est ajoutée une prime d'émission de 15,24 € pour chacune des parts, les fondateurs étant exonérés des frais de collecte. Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

La première souscription par le public a été ouverte le 10 juillet 2017.

Le capital initial était réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Représentant permanent le cas échéant	Nombre de parts	Montant nominal en (hors prime d'émission)	Montant prime d'émission incluse
SURAVENIR	Bernard LE BRAS	4 744	759 040,00 €	831 338,56 €
Stéphane VIDAL	N/A	1	160,00 €	175,24 €
Valéry BORDES	N/A	1	160,00 €	175,24 €
Olivier DEVISMES	N/A	1	160,00 €	175,24 €
Stefan de QUELEN	N/A	1	160,00 €	175,24 €
Thierry ABIHDANA	N/A	1	160,00 €	175,24 €
Nicolas REBOUL	N/A	1	160,00 €	175,24 €
	<b>TOTAL</b>	<b>4 750</b>	<b>760 000,00 €</b>	<b>832 390,00 €</b>

### 2. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de PRIMOFAMILY, SCPI de type « immobilier résidentiel », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique. PRIMOFAMILY investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, essentiellement dans le secteur du résidentiel en ce inclus les résidences gérées (co-living, résidences étudiantes...). En fonction des opportunités, la SCPI pourra également investir dans le secteur de l'hôtellerie, des appart'hôtels et des résidences de tourisme.

Accessoirement la SCPI pourra acquérir des murs de commerces urbains ou de centre-ville.

En règle générale, les immeubles sont acquis avec des locataires ou, le cas échéant, des exploitants en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement, ou en contrat de promotion immobilière sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement intervient au plus tôt le jour de la livraison de l'actif).

Les acquisitions réalisées peuvent être localisées en France ou dans les autres pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions peuvent prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par PREIM ou par une société liée à PREIM, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par PREIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même PREIM au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce.

PRIMOFAMILY prévoit d'investir directement ou indirectement dans des actifs ne représentant pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ; le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs peuvent être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle ou de rentabilité à terme.

Par ailleurs PRIMOFAMILY peut acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, et des droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme.

PRIMOFAMILY peut octroyer des comptes courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier.

Des travaux de toute nature peuvent être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Enfin, PRIMOFAMILY peut procéder à des cessions, aliénations, échanges et arbitrages d'actifs dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La SCPI peut avoir recours à l'emprunt hypothécaire, au crédit renouvelable et aux facilités de caisse conformément à la réglementation applicable.

Ces endettements, souscrits pour une durée cohérente avec la durée des investissements, auront notamment pour objet le financement d'actifs immobiliers et le rachat de parts de la Société. Le taux d'endettement maximum est fixé par l'Assemblée Générale des associés.

L'Assemblée Générale a autorisé la société de Gestion à user de cette faculté dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la Société. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,80 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés dans le cadre des rapports annuels de gestion.

Les financements sont souscrits auprès d'établissements de crédit exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la Société. En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Il tient également compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et Financier dans lesquelles la SCPI détient une participation.

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

En matière extra-financière, la stratégie d'investissement respecte le process suivant, sans que le profil de performance du fonds en soit modifié :

- Complétude de l'outil de notation ESG (Environnementale, Sociale et Gouvernance) développé par Praemia REIM France ;
- Évaluation des risques de durabilité de l'actif au regard de 8 risques projetés (scénario 4.5 du GIEC) sur une échelle de 1 à 5 ;
- Positionnement des émissions carbone de l'actif sur la trajectoire 1,5°C (Accords de Paris de 2015) telle que définie par le Carbon Risk Real Estate Monitor (<http://www.crrem.eu>), sur la base des données disponibles.

Ces analyses ont vocation à permettre, dès l'acquisition, le provisionnement de mesures adaptatives. Elles sont systématiquement présentées au comité d'investissement interne de PREIM France pour prise en compte dans la décision finale d'investissement. Les actions prévues au business plan de l'actif sont spécifiquement suivies, chaque année, par les équipes de gestion.

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

---

Conformément aux statuts de la SCPI, la politique d'investissement peut être modifiée par les associés dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

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

### 4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

---

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

### 5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

---

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

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

Ce placement est considéré comme peu liquide. Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux. Les modalités de retrait (vente)

des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société est une SCPI pouvant recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements.

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

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

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

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

Aussi, les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la société. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

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

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

La SCPI est exposée aux risques liés aux spécificités de chaque classe d'actif en raison de leur exposition aux marchés immobiliers qui leurs sont propres, aux influences macroéconomiques et démographiques, à l'évolution des modes de vie et de consommation.

## 6. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

---

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



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

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

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

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

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

---

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

## 8. CAPITAL SOCIAL

---

Capital social initial :

Les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 160,00 € augmentée de la prime d'émission de 15,24 € (hors commission de souscription servant à rémunérer la collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital initial s'élève à 760 000,00 €. Il est divisé en 4 750 parts sociales.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 26 juin 2017 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Capital social statutaire :

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues, a été fixé par l'Assemblée Générale constitutive à 60 000 000,00 €, divisé en 375 000 parts de 160,00 € de valeur nominale chacune.

Par décision l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2017, le capital social maximal statutaire a été porté de soixante millions d'euros (60 000 000 €) à cent trente-cinq millions d'euros (135 000 000 €), divisé en 843 750 parts de 160,00 € de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 2 mai 2018, le capital social maximal statutaire a été porté de cent trente-cinq millions d'euros (135 000 000 €) à cent vingt-six millions cinq cent soixante-deux mille cinq cents euros (126 562 500 €), divisé en 843 750 parts de 150,00 € de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 juin 2021, le capital social maximal statutaire a été porté de cent vingt-six millions cinq cent soixante-deux mille cinq cents euros (126 562 500 €) à trois cents millions d'euros (300 000 000 €), divisé en 2 000 000 de parts de 150 euros de valeur nominale chacune.

Capital social effectif à la dernière clôture des comptes annuels :

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports. Au 31 décembre 2023, le capital social effectif s'élève à 185 649 150,00 €.

## 9. VARIABILITÉ DU CAPITAL

---

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décide, lorsque le capital statutaire est atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, dans ce cas, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Chaque bulletin trimestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion peut suspendre à tout moment les souscriptions, après avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins 6 mois.

Si la suspension a été entraînée par la survenance d'un événement important pouvant causer, s'il était connu du public, des répercussions conséquentes sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

Les associés seront avertis de cette suspension par le bulletin trimestriel d'information ou tout autre moyen approprié. Cette suspension entraînerait l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre.

Si les demandes de souscription sont supérieures aux demandes de retrait, tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

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

Pour faire face aux demandes de retraits de parts, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement (cf. Chapitre II – §1. Retrait – Fonds de remboursement).

## CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

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

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la Société ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- le bulletin de souscription en 4 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel ;
- le document d'informations-clés issu du règlement européen « PRIIPS ».

### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

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

La souscription de parts de la SCPI peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Il est précisé que le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement du souscripteur, s'inscrit dans une logique de spéculation sur l'évolution du marché immobilier. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt.

Si les parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en 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

Le capital est divisé en parts sociales de 150,00 € de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission.

#### Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur le registre de la Société.

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

### Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, sont amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles. Pour chaque part nouvelle émise, il est également prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

### Modalités de calcul du prix de souscription

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

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion).

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de 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.

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

Les valeurs de réalisation et de reconstitution établies au 31 décembre 2023 et approuvées par les associés lors de l'assemblée générale du 25 juin 2024 étaient les suivantes :

- Valeur de réalisation : 222 726 103,23 €, soit 179,96 € par part
- Valeur de reconstitution : 263 836 294,02 €, soit 213,17 € par part

Celles établies au 31 décembre 2024 approuvées par les associés lors de l'assemblée générale du 23 juin 2025 sont les suivantes :

- Valeur de réalisation : 215 968 158,29€, soit 174,50 € par part
- Valeur de reconstitution : 255 089 331,54 €, soit 206,11 € par part

L'écart entre le prix de souscription applicable depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2024 est de 1,02%.

### 4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

---

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

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

## 5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

---

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la Société de Gestion PRAEMIA REIM FRANCE au 36 rue de Naples - 75008 Paris, ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

## 6. JOUISSANCE DES PARTS

---

Les parts souscrites portent jouissance avec effet au premier jour du mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix (la souscription étant entendue comme l'inscription des parts du souscripteur dans le registre des associés, après vérification de la complétude du dossier).

À titre d'exemple, pour une souscription de parts sociales au 10 décembre 2023, et dont le dossier est complet ce même mois, la jouissance sera fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

## 7. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

---

### **Offre au public**

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 300 000 000 € soit 2 000 000 parts de 150,00 € de valeur nominale.

### **Prix de souscription d'une part**

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription de 204,00 € se décompose en 150,00 € de valeur nominale et 54,00 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion de 9,00 % HT (exonérée de TVA) maximum du prix de souscription soit un montant de 18,36 € HT (exonérée de TVA).

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) soit 16,83 € HT (exonérée de TVA) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) soit 1,53 € HT (exonérée de TVA).

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

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

### **Garantie bancaire**

Conformément à l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximal statutaire initial, soit 60 000 000,00 €, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 9 000 000,00 € dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, telle que mentionnée dans le Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO).

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-86 du Code monétaire et financier et portant sur au moins 12 262 000 € a été délivrée par la Banque Palatine le 23 mai 2017. Elle représentait un montant supérieur à 15 % du capital maximal statutaire initial majoré de la prime d'émission et des commissions complémentaires (et de l'apport des fondateurs).

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

## 8. AGRÉMENT DES SOUSCRIPTEURS

---

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément par la Société de Gestion. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les deux mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts de la SCPI.

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

## 9. TRAITEMENT ÉQUITABLE

---

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

## CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

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

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

La Société ne garantit pas le rachat des parts.

### 1. RETRAIT

---

#### Principe du retrait

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

#### Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par écrit ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est pas valable ni recevable pour le traitement du dossier). Le recommandé électronique n'est pas accepté dans la mesure où il ne permet pas la transmission de document originaux.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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

Les parts remboursées sont annulées.

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

### **Prix de retrait**

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

#### **a. Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait**

Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription de 9,00 % HT (exonérée de TVA). Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du prix de souscription de 204,00 €, une somme de 185,64 € par part qui se décompose de la façon suivante :

- Prix de souscription : 204,00 €
- Commission de souscription : 18,36 € (9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription)
- Valeur de retrait : 185,64 €

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

#### **b. Dans le cas où, au bout de douze mois, les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé.**

- Celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un, dans la limite de celui-ci et dans les conditions qui sont fixées par l'Assemblée Générale.
- Le prix de retrait ne peut être supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

### **Fonds de remboursement**

#### **a. Création**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale ordinaire des associés du 23 juin 2025 a décidé la création et fixé les conditions de la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

#### **b. Dotation**

L'assemblée générale susvisée a autorisé la Société de Gestion à procéder à la dotation dudit fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) par affectation du produit des cessions d'éléments du patrimoine.

L'assemblée générale susvisée a délégué à la société de gestion la mise en œuvre effective de la dotation du fonds de remboursement dès lors qu'elle constate qu'il existe, sur le registre des demandes de retraits, des ordres restant en attente depuis plus de 6 mois ou représentant plus de 1 % des parts en circulation.



### **c. Limites et critères d'utilisation et de fonctionnement**

L'assemblée générale susvisée a fixé les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement comme suit :

- en fonction de la disponibilité des fonds affectés au fonds de remboursement et dans le respect de l'ordre chronologique d'inscription des demandes de retrait de parts en attente, la Société de Gestion peut adresser aux associés (entendus comme les personnes physiques, ou personnes morales titulaires d'une personnalité juridique propre, détenant des parts sociales de la SCPI) en attente de retrait depuis plus de 12 mois une proposition de remboursement par le fonds de remboursement ;
- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder deux cents (200) parts ;
- un associé ne peut bénéficier du fonds de remboursement que lorsque la Société de Gestion l'en a avisé. Ainsi :
  - en cas de refus ou d'absence de réponse dans un délai de deux mois suivant la date d'envoi du courrier susmentionné, son ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits;
  - dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède le nombre de parts plafonné mentionné ci-dessus et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;

Le délai minimal entre deux propositions de remboursement par le fonds de remboursement est de 12 mois.

### **Blocage des retraits**

#### **Effectué dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier**

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

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

## **2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX 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.

### **Droit d'enregistrement**

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5,00 % du montant de la transaction (article 726, I., 2° du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

### **Registre des associés**

**1°)** Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Lorsque la cession, le transfert ou la mutation n'est pas réalisé en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, 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 doivent faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus. Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % du montant de la transaction (article 726, I., 2° du Code Général des Impôts).

Une telle cession, transfert ou mutation donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au chapitre III de la présente note d'information.

**2°)** Lorsqu'une transaction est inscrite sur le registre des associés en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, cette inscription est directement effectuée par la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur.

### **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.

### **Répartition des revenus**

En cas de cession, transfert et mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du dernier jour du trimestre de 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, restent acquis au cédant.

### **Registre des retraits - Rappel**

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

## **3. CESSIONS EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS**

Les associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier.

À cet effet, 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.

### **Registre des ordres**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, 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. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la Société de Gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation pour douze mois au maximum. 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.

À 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 (les) donneur(s) 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 peuvent 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.

### **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 est déterminé hors frais.

Pour les parts de la Société, la périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le 5<sup>ème</sup> jour de chaque mois à 12h. Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le 4<sup>ème</sup> jour de chaque mois à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

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 trimestriel et du site Internet ([www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, 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. À 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 échangées 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 prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre 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.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)).

### **Délai de versement des fonds**

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

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

Les ordres d'achat et de vente peuvent être adressés, avec toutes les pièces à y joindre, directement à la Société de Gestion, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courrier simple ; les signatures sur les documents transmis doivent être manuscrites et originales. En cas d'envoi par courrier simple, il appartient à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est pas valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

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 selon l'un des moyens indiqués ci-dessus. 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 règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 de transmission par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation / Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document. Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 44 21 73 93.

### **Couverture des ordres**

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

Dans tous les cas, la Société de Gestion 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. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative), la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés 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 et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI, dont la contribution AMF.

### 2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

#### A. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 9,00 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts).

#### B. Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI dont, par ordre de priorité,
  - 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées étant exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*;

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

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

Elle couvre les frais de personnel et de siège social de la société de gestion.

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

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

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

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 € HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 € TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200,00 € HT (soit 240,00 € TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 € HT (soit 90,00 € TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions sont réglées par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant. Elles couvrent l'organisation du marché des parts le cas échéant, et la tenue du registre.

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

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

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

#### **E. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.**

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % HT maximum (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

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

### **1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES**

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

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

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138, II., du Code Monétaire et Financier.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :



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

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **A. Assemblées Générales Ordinaires**

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

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

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

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert externe en évaluation. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XVIII des statuts.

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

Elle détermine la valeur de la part, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.

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

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

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

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

## **B. Assemblées Générales Extraordinaires**

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

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

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

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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

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



### **C. Consultation écrite**

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

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

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

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

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

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

## **2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

---

### **A. Répartition des bénéfices**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende.

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

### **B. Provisions pour gros entretien**

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

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

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

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

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

---

#### A. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de la SCPI doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer à ses frais l'immeuble par un expert indépendant. Les frais d'expertise sont supportés par la Société de Gestion.

#### B. Démarchage et publicité

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

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'un des établissements visés à l'article L.341-3 du Code Monétaire et Financier.

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

- la dénomination sociale de la Société ;
- la référence du BALO dans lequel la notice a été publiée ;
- le n° du visa Autorité des Marchés Financiers, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'information en cours de validité ;
- le n° d'agrément de la Société de Gestion.

### 4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

---

**Les informations qui suivent (paragraphe 4. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

#### A. Régime fiscal applicable à la Société

La Société n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts.

Lorsqu'elles ont un objet conforme à celui défini à l'article L 214-114 du Code monétaire et financier et sont autorisées à offrir au public des titres financiers dans les conditions prévues à l'article L 214-86 du même Code, les SCPI sont exclues du champ d'application de l'impôt sur les sociétés et les bénéfices sont imposés directement entre les mains des associés soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales passibles de cet impôt.

Ainsi, les règles de détermination et d'imposition de la quote-part de résultat revenant aux associés de la Société diffèrent selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

#### B. Associés personnes physiques résidents fiscaux français (agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé)

##### - Revenus et déficits fonciers

Lorsque l'associé est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la quote-part des loyers perçus par la Société qui lui revient est imposable à son niveau selon les règles applicables en matière de revenus fonciers.

##### Régime du micro-foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de la Société sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue, conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-DECLA-10, n° 50).

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « régime micro-foncier » conformément à l'article 32 du Code général des impôts.

Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles si ce régime leur est plus favorable. Cette option n'est soumise à aucun formalisme particulier et résulte de la simple souscription de la déclaration des revenus fonciers n° 2044 dans le délai légal de dépôt de la déclaration des revenus de l'année.

L'option pour le régime micro-foncier est globale : elle concerne l'intégralité des revenus fonciers du contribuable et s'applique obligatoirement pour une période de 3 ans durant laquelle l'option est irrévocable conformément à l'article 32, 4 du Code général des impôts.

Le régime micro-foncier donne droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Il convient de noter que le régime micro-foncier n'est pas applicable dans certains cas limitativement énumérés à l'article 32, 2 du Code général des impôts.

Le régime du micro-foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

#### **Régime réel : déduction des charges réelles déductibles (régime de droit commun)**

Pour les contribuables qui n'entrent pas dans le champ d'application du régime micro-foncier ou qui décident d'opter pour l'application du régime réel d'imposition, le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est égal, chaque année, à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et des charges acquittés.

Les loyers sont ainsi diminués des charges déductibles acquittées par la Société, c'est-à-dire toutes les dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier, lorsqu'elles ne sont pas expressément exclues des charges foncières déductibles : dépenses de réparation et d'entretien, frais d'administration, certaines impositions (notamment, taxe foncière et taxes annexes à cet impôt), dépenses d'amélioration, primes d'assurances, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure, etc.

Les déficits fonciers provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt sont imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700€, sous réserve que l'associé conserve ses parts dans la Société jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant celle de l'année d'imputation du déficit.

La fraction du déficit qui excède cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700€), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 156, I du Code général des impôts.

#### **Prélèvements sociaux**

Quel que soit le régime d'imposition (micro-foncier ou régime réel), les associés personnes physiques domiciliés fiscalement en France sont également soumis aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2 % sur les revenus locatifs perçus par la Société.

#### **Liquidation de l'impôt et prélèvement à la source**

Les revenus fonciers sont, avec les autres revenus catégoriels nets, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour la détermination de l'impôt dû chaque année par le

contribuable, auquel s'ajoute le cas échéant la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) lorsque le revenu fiscal de référence excède 250 000 € (contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés) ou 500 000 € (contribuables mariés ou pacsés, soumis à imposition commune).

Ces revenus font l'objet d'acomptes de prélèvement à la source, déterminés sur la base des revenus fonciers déclarés les années précédentes (*BOI-IR-PAS-10-10-20 n°70*), qui sera imputé sur le montant d'impôt dû par le contribuable, calculé l'année suivante dans le cadre de la déclaration annuelle des revenus.

#### - **Placements financiers**

Les revenus financiers éventuellement perçus par la SCPI (notamment, intérêts générés par les placements de la trésorerie de la Société et revenus des participations détenues dans des OPCl) font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8% (« PFU » ou « *Flat tax* »), auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2%, soit une taxation globale au taux de 30%. Il convient de préciser que l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières de l'année (CGI, art. 200 A, 2). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG à hauteur de 6,8% est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Il est à noter que l'option globale pour une imposition des revenus mobiliers selon le barème progressif ne concerne pas les plus-values immobilières, qui font l'objet d'une imposition spécifique, détaillée ci-après.

Les revenus financiers perçus par la Société sont soumis, pour les associés personnes physiques résidents fiscaux français, à un prélèvement obligatoire à la source de 12,8 % (prélèvement forfaitaire non libératoire « PFNL »), qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. L'impôt définitif est ensuite liquidé l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus sous déduction de l'impôt prélevé à la source, et l'excédent éventuel versé au titre du PFNL à titre d'acompte donne lieu à restitution.

S'agissant des revenus financiers de source étrangère, une analyse au cas par cas doit être réalisée en fonction des conventions fiscales applicables.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source sur les produits de placement à revenu fixe. Concernant les dividendes, le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année doit être inférieur à 50 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune pour pouvoir bénéficier de la dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement, qui doit être adressée à la Société. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières par la Société sont imposées de plein droit selon le prélèvement forfaitaire unique de 30% (12,8% impôt sur le revenu/17,2% prélèvements sociaux) ou selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu en cas d'option globale exercée par le contribuable.

S'agissant des plus-values de cession portant sur des valeurs mobilières acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, elles peuvent être réduites d'un abattement proportionnel pour durée de

détention, sous réserve que le contribuable ait opté pour une imposition de l'ensemble de ses revenus mobiliers selon le barème progressif.

- **Plus-values de cession des parts de la Société**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés à titre occasionnel sont imposées selon le régime des plus-values-immobilières privées prévu aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts. Elles sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La plus-value imposable est en principe égale à la différence entre (i) le prix de cession et (ii) le prix d'acquisition des parts majorés des frais d'acquisition, pris en compte pour leur montant réel conformément à la doctrine administrative (*BOI-RFPI-SPI-20 n° 20*).

La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention, calculé à partir de la date d'acquisition des titres de la Société. Le rythme des abattements est différent selon qu'il s'agit de l'assiette de calcul de l'impôt sur la plus-value (19%) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (17,2 %) :

Durée de détention des parts	Taux d'abattement applicable par année de détention	
	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
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%

*BOI-RFPI-PVI-20-20 n°60*

Ainsi, la plus-value est exonérée :

- Au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention pour l'impôt sur le revenu ;
- Au-delà de la 30<sup>ème</sup> année de détention pour les prélèvements sociaux.

Pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros (après application de l'abattement pour durée de détention retenu pour le calcul de la plus-value soumise au taux proportionnel de 19%), une surtaxe s'applique également, dont le taux progresse par tranches de 50 000 euros, allant de 2% jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 euros (*cf. taux du barème publié au BOFIP : BOI-RFPI-TPVIE-20*).

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

Sauf cas particulier, la plus-value réalisée lors de la cession de titres de la Société doit faire l'objet d'une déclaration auprès du service des impôts des entreprises (SIE) territorialement compétent par le cédant, selon le modèle établi par l'administration fiscale pour déclarer les plus-values sur cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière (déclaration n° 2048-M, disponible sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)).

Le montant net de la plus-value réalisée doit être reporté dans la déclaration annuelle des revenus du contribuable. Il servira notamment pour le calcul du revenu fiscal de référence ainsi que pour l'assiette de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, lorsqu'elle est applicable.

- **Plus-values de cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière par la Société**

S'agissant des cessions d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société, le régime d'imposition des plus-values immobilières prévu aux articles 150 U à 150 UV du Code général des impôts s'applique également, sous réserve des deux particularités suivantes :

- Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros et ;
- Le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est majoré (i) des frais d'acquisition, retenus pour leur montant réel sur justification ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5% du prix d'acquisition et (ii) des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel sur justification ou pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition, applicable uniquement si l'immeuble est détenu depuis plus de 5 ans au moment de la cession.

La plus-value brute est réduite de l'abattement pour durée de détention dont le rythme diffère selon qu'il s'agit de l'impôt sur le revenu ou des prélèvements sociaux, tel que détaillé ci-dessus (cf. *paragraphe relatif à la cession des parts de la Société*).

La plus-value est imposable au taux de 19%, majoré le cas échéant de la surtaxe sur les plus-values immobilières de plus de 50 000 €. Les prélèvements sociaux sont également dus, au taux global de 17,2%.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Le montant de la plus-value imposable doit être reporté par chaque associé dans sa déclaration annuelle des revenus pour la quote-part lui revenant.

La Société fait l'avance de l'impôt déterminé par le notaire pour le compte des associés assujettis à l'impôt sur le revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

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

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

#### - **Revenus des immeubles situés hors de France**

La Société peut détenir des actifs immobiliers situés en zone Euro.

Les modalités d'imposition des revenus et plus-values issus de ces actifs dépendent des conventions fiscales applicables, qui prévoient généralement des mécanismes permettant d'éviter une double imposition entre les mains des associés personnes physiques résidents de France, tout en préservant la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu français.

Une analyse doit être menée au cas par cas, selon le lieu de situation des actifs concernés.

#### - **Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (« ISF ») a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI »), codifié aux articles 964 et suivants du Code général des impôts. L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine immobilier net situé en France et à l'étranger excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Les personnes physiques qui n'ont pas été fiscalement domiciliées en France au cours des 5 années civiles précédentes ne sont imposables que sur leurs actifs français. Ce dispositif est applicable au titre de chaque année au cours de laquelle le redevable conserve son domicile fiscal en France jusqu'au 31 décembre de la 5<sup>ème</sup> année suivant celle de son installation en France.



Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de la Société sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts, à laquelle est appliquée un coefficient de taxation correspondant au ratio immobilier de la société (quote-part d'actifs immobiliers détenus par la Société au regard de la valeur vénale de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont normalement déductibles du patrimoine imposable, sous réserve des règles de limitation de déductibilité des dettes prévues à l'article 973 du CGI. En particulier, des dispositions spécifiques s'appliquent pour les prêts dont le remboursement prévu in fine ou sans terme, ainsi que pour les prêts familiaux.

Par ailleurs, pour le calcul de l'IFI dû à compter de 2024, l'article 27 de la loi de finances pour 2024 a introduit un dispositif (codifié sous l'article 973, IV) conduisant à interdire ou limiter la prise en compte des dettes contractées par la Société qui ne sont pas afférentes à des actifs imposables pour la détermination de la valeur taxable à l'impôt sur la fortune immobilière des titres de la Société.

Sauf cas particuliers, les titres de la Société sont pris en compte dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété en cas de démembrement des parts (corrélativement, le nu-propriétaire n'a rien à déclarer au titre de l'IFI).

S'agissant des modalités déclaratives, les contribuables qui sont soumis à l'IFI doivent déposer une déclaration annuelle spécifique n° 2042-IFI, sur laquelle ils mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine immobilier (en ce compris les parts de la Société). La composition du patrimoine immobilier ainsi que la valorisation des biens imposables et les éléments de passifs qui leur sont rattachables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration.

### **C. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français**

#### **- Revenus et déficits fonciers**

Sous réserve des conventions fiscales éventuellement applicables, les associés personnes physiques non-résidents fiscaux français sont imposables en France à raison de la quote-part des loyers perçus par la SCPI leur revenant, selon les mêmes règles que celles prévues pour les associés personnes physiques domiciliés en France, sous réserve de la spécificité suivante : ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu **en France** sur ces revenus avec un taux minimum de taxation du revenu imposable de 20% (fraction du revenu net imposable inférieur ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu) et 30% (fraction du revenu net imposable supérieur à cette limite), sauf à ce qu'ils apportent la preuve qu'ils seraient imposés à une tranche marginale d'imposition plus faible si l'ensemble de leurs revenus de sources française et étrangère étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

La quote-part des loyers perçus par la Société revenant à ces associés est également soumise aux prélèvements sociaux à un taux global de 7,5% (personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité social autre que français au sein d'un pays de l'Espace économique européen, du Royaume-Uni ou de la Suisse) ou 17,2% (autres associés).

Les modalités d'imposition de ces revenus dans le pays de résidence fiscale de l'associé – et éventuellement la méthode d'élimination de la double imposition – sont déterminées par sa législation interne.

Les non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle à raison de ces revenus par voie de télédéclaration (par l'intermédiaire de leur espace particulier du site « [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) ») ou, en cas d'impossibilité d'effectuer la déclaration en ligne, auprès du service des impôts des non-résidents :

Service des Impôts des Particuliers des Non-Résidents  
10 rue du Centre – TSA 10010 – 93465 Noisy-Le-Grand Cedex

Ils sont soumis à un prélèvement d'acomptes sur ces revenus au même titre que les personnes physiques résidentes fiscales françaises, qui sont imputés sur le montant d'impôt final dû déterminé sur la base de la déclaration annuelle des revenus.

- **Placements financiers**

Sous réserve des convention fiscales applicables, la quote-part correspondant à ces revenus revenant aux associés personnes physiques non domiciliés fiscalement en France est soumise à une retenue à la source au taux de 12,8%, porté à 75 % lorsque ces associés sont domiciliés fiscalement dans un Etat ou territoire considéré comme non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts.

Aucune retenue à la source n'est pratiquée sur la quote-part revenant à ces associés correspondant à des intérêts d'emprunt ou à des plus-values de cession de valeurs mobilières par la Société, sauf si ces associés sont établis dans un ETNC.

- **Plus-values sur cession des parts de la Société ou sur cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société**

Sous réserve des Conventions internationales, les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques non domiciliées fiscalement en France (i.e., (i) cession par l'associé des parts de la Société ou (ii) cession par la Société des immeubles ou droits immobiliers ou titres de sociétés à prépondérance immobilière qu'elle détient) sont soumises en France à un prélèvement forfaitaire de 19 %.

La plus-value imposable est déterminée selon les mêmes modalités que celles applicables pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques domiciliés fiscalement en France.

En particulier, comme pour les résidents fiscaux français, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention à partir de la 6<sup>ème</sup> année de détention, calculé à partir (i) de la date d'acquisition des titres de la Société s'il s'agit de la cession des titres de la Société, ou (ii) à partir de la date d'acquisition des actifs s'il s'agit de la cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société.

Ainsi, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, l'abattement est calculé comme suit :

- 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention ;
- 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention ;

Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement s'élève à :

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

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux de 7,5% (associés affiliés à un régime obligatoire de sécurité social autre que français au sein d'un pays de l'Espace économique européen, du Royaume-Uni ou de la Suisse) ou de 17,2 % (autres associés), et le cas échéant, à la taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

S'agissant de la cession des parts de la Société, la plus-value correspondante doit en principe faire l'objet d'une déclaration selon le modèle de l'imprimé 2048-M, accompagnée, s'il y a lieu, du paiement du prélèvement et des prélèvements sociaux dus.

Les associés non-résidents de France domiciliés dans un état non-membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte.



Toutefois, ces personnes sont automatiquement dispensées de désigner un représentant lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque la plus-value bénéficie d'une exonération totale d'imposition au regard tant de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux, compte tenu de la durée de détention du bien (i.e., les titres sont détenus depuis plus de 30 ans).

S'il s'agit de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant 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 privées.

En tout état de cause, le montant de la plus-value immobilière imposable doit être reportée par le contribuable sur sa déclaration annuelle des revenus.

#### - **Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les personnes physiques non domiciliées fiscalement en France sont soumises à l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») à raison des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement – quel que soit le nombre d'entités interposées – en France, lorsque la valeur nette taxable de l'ensemble de leurs actifs imposables est supérieure à 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

L'IFI dû par ces associés est déterminé et établi selon les mêmes modalités que celles applicables aux personnes qui ont leur domicile fiscal en France. En particulier, les modalités de détermination de la valeur imposable des parts de la Société suivent les mêmes règles que celles détaillées ci-avant pour les associés personnes physiques résidents fiscaux français.

Ils sont également soumis à ce titre aux mêmes obligations déclaratives (dépôt d'une déclaration annuelle n° 2042-IFI et annexes).

Lorsque les parts de la Société sont détenues via une chaîne de participation, la société associée doit communiquer à ses propres associés toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de leurs obligations déclaratives, cette obligation s'appliquant à chaque niveau de la chaîne de détention.

### **D. Associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé**

#### - **Revenus perçus par la Société**

Les associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé sont imposées à raison de la quote-part de résultat de la Société leur revenant en fonction de leur statut.

#### **Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles propres à cet impôt (c'est-à-dire en règles générales celles des bénéfices industriels et commerciaux).

Ces associés intègrent leur quote-part de résultat dans leur résultat fiscal annuel, qui est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

#### **Entreprises individuelles et sociétés relevant de l'impôt sur le revenu imposables dans la catégorie des BA ou BIC selon un régime réel d'imposition et dont les parts de la Société sont inscrites à l'actif**

La part de résultat revenant à ces associés est déterminée d'après les règles qui leur sont propres (BIC ou BA).

Cette quote-part est intégrée dans leur résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5% du total des produits de l'exercice (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (article 155, II, 3 du Code général des impôts) et que l'exploitant ait expressément opté pour la prise en compte dans son résultat fiscal.

Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite, la quote-part est imposée au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques, en fonction de la nature des revenus perçus par la Société (revenus fonciers/revenus de capitaux mobiliers).

#### **Autres associés**

La quote-part de résultats leur revenant est déterminée et imposée selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques, c'est-à-dire, en fonction de la nature des revenus (revenus fonciers/revenus de capitaux mobiliers).

##### **- Plus-values immobilières**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés (cession des titres de la Société ou cession par la Société d'immeubles ou de parts de société à prépondérance immobilière) sont imposées à leur niveau en fonction de leur statut.

#### **Personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme. Ainsi, la plus-value est considérée comme un produit taxable ordinaire et soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

#### **Entreprises individuelles et sociétés relevant de l'impôt sur le revenu imposables dans la catégorie des BA ou BIC selon un régime réel d'imposition et dont les parts de la Société sont inscrites à l'actif**

Les plus-values réalisées à raison de la cession des titres de la Société sont imposées au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (régime des plus-values immobilières privées).

La quote-part de la plus-value réalisée par la Société au titre de la cession d'immeubles, droits immobiliers ou parts de sociétés à prépondérance immobilière et revenant à ces associés est intégrée au bénéfice imposable de l'exercice, sous réserve qu'elle n'excède pas 5% du total des produits de l'exercice (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (article 155, II, 3 du Code général des impôts) et que l'exploitant ait expressément opté pour la prise en compte dans son résultat fiscal.

Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite, la plus-value est soumise au régime des plus-values immobilières privées, dans les mêmes conditions que les associés personnes physiques.

#### **Autres associés**

Les plus-values réalisées par ces associés à raison de la cession des titres de la Société et la quote-part des plus-values immobilières réalisées par la Société leur revenant sont imposées au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (régime des plus-values immobilières privées).

##### **- Revenus étrangers**

Les modalités effectives d'imposition des revenus de source étrangère perçus par la Société doivent être examinées au cas par cas au regard des conventions fiscales applicables, selon le lieu de situation des immeubles.

##### **- Situation des associés personnes morales non-résidents fiscaux français**

Sous réserve des conventions fiscales applicables, les sociétés non-résidentes qui réalisent des revenus immobiliers de source française sont normalement soumises à l'impôt sur les sociétés en France à raison de ces revenus (si elles relèvent de cet impôt). Ainsi, la quote-part de résultat de la Société revenant à ses associés est en principe soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 25% (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024). Ce taux est porté à 75% lorsque ces contribuables sont domiciliés dans un Etat ou territoire considéré comme non coopératif.

## **E. Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société**

### **- Associés résidents de France**

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

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

### **- Associés non-résidents de France**

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

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

## **5. MODALITÉS D'INFORMATION**

---

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

### **A. Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice, le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Annuelle, et les informations exigées au titre de IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF, relatives, respectivement, à la gestion du risque de liquidité et à l'évolution de l'effet de levier.

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

### **B. Bulletin semestriel d'information**

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre civil, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. A sa discrétion, la Société de Gestion peut diffuser un bulletin intermédiaire entre deux bulletins semestriels pour rendre compte d'éléments importants et de changements significatifs dans la vie de la Société.

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

### 1. LA SOCIÉTÉ

**Dénomination sociale :** PRIMOFAMILY

**Nationalité :** Française

**Siège social :** 36 rue de Naples - 75008 PARIS

**Forme juridique :** PRIMOFAMILY a le statut de société civile de placement immobilier. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

**Statuts :** Déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

**Numéro de RCS :** 830 554 986 RCS PARIS (première immatriculation le 28 juin 2017)

**Durée de la Société :** La Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

**Objet social :** La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.

La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier 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, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.

**Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice a débuté lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'est achevé le 31 décembre 2017.

**Capital initial :** 760 000,00 €

**Capital maximal statutaire :** 300 000 000 € depuis le 21 juin 2021

**Capital social effectif à la clôture du dernier exercice :** 185 649 150,00 €

### 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Attributions :** Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société.

**Nombre de membres :** Le Conseil de Surveillance est composé d'au moins 7 membres au moins et de 9 au plus.

**Durée du mandat :** Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 exercices.

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

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2023 :

- Monsieur Nicolas REBOUL, Directeur général adjoint en charge des opérations de Primonial Ingénierie et Développement

- La société HWF, représentée par Monsieur William FEURTE, président de la holding animatrice Qanopi

Le membre ci-dessous a été élu lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2025 :

- La Banque Française Mutualiste, représentée par Monsieur Olivier AIRIAU

### **Renouvellement, candidatures, désignation :**

Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, 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.

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

### **3. ADMINISTRATION DE LA SCPI**

---

**Dénomination :** La gestion de la SCPI est assurée statutairement par Praemia REIM France (PREIM France).

**Siège social :** 36 rue de Naples - 75008 PARIS

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

**Numéro de RCS :** 531 231 124 RCS PARIS (première immatriculation le 23 mars 2011)

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

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

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

La gestion d'actifs immobiliers ;

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

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

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

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

**Capital :** 825 100,00 € détenu à 99,99 % par PRAEMIA REIM SAS et à 0,01% par NEW PRAEMIA HOLDING 2 SAS

**Directoire :**

Président : Marc BERTRAND

Membre : Tristan MAHAUT, Secrétaire général.

**Conseil de Surveillance :**

Président : Laurent FLECHET

Autres membres : Laurent MOGNO, Guy CHARLOT, Jean-Luc NEEZ

**Numéro d'agrément délivré par l'AMF :**

Agrément GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011

Agrément au titre de la Directive AIFM délivré à effet du 10 juin 2014

**Obligations de la Société de gestion :**

La Société de gestion est tenue de :

- présenter aux associés les comptes et les rapports sociaux ;
- fournir des informations statistiques à l'AMF et lui adresser tout document non personnel destiné aux associés ;
- prévenir et traiter les situations de conflit d'intérêts ;
- respecter, conformément à la réglementation en vigueur, les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- s'assurer du respect par les délégataires des obligations légales et réglementaires ;
- disposer des moyens financiers, en personnel, organisation et équipement nécessaires et mettre en place les procédures adéquates, notamment comptables, pour exercer efficacement et de façon autonome son activité ;
- gérer la SCPI, conformément à la réglementation applicable, dans le respect de la documentation de la SCPI et dans l'intérêt des associés.

**Droits des investisseurs :**

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

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

**Responsabilité :**

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

**Délégation des fonctions de gestion :**

Le *property management* (administration de biens) est confié à :

OIKO GESTION, société par actions simplifiée au capital de 74 650 € ayant son siège social 14 rue Ballu, 75009 Paris, représentée par Monsieur Henri HAQUIN, Président. Le capital social de cette société est détenu à hauteur 40 % par NEW PRAEMIA HOLDING 2 SAS.

SEFAL PROPERTY, société anonyme au capital de ayant son siège social 134 rue Danton, 92300 Levallois-Perret, représentée par Monsieur Nicolas LOISEAU, directeur général. Le capital de cette société est détenu à hauteur de 98,75% par PRAEMIA REPM SAS, elle-même détenue à 100% par PRAEMIA REIM SAS.

TERRANAE, société par actions simplifiée au capital de 50 000 € ayant son siège social 12, place de la Défense, 92400 Courbevoie, représentée par la société Anne Sophie Mathilde Participations, Président, elle-même représentée par Madame Anne MAISONROUGE, Président.

THE SYNDIC CAPITAL SAS (WHITEBIRD), société par actions simplifiée au capital de 1 286 626,00 € ayant son siège social 1 rue Royale, 92210 Saint-Cloud, représentée par la société Rosewood Capital SAS, Président, elle-même représentée par Madame Delphine-Charlotte DUBOS, Président.

La Société de gestion dispose d'un dispositif de sélection et de contrôle de ses prestataires et assure un encadrement strict des activités susceptibles de générer des conflits d'intérêts.

#### 4. DEPOSITAIRE

---

Les missions de dépositaire auprès de la Société sont assurées par

BNP Paribas S.A. (662 042 449 RCS Paris)  
16 Boulevard des Italiens  
75009 Paris

Adresse Postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin

Le dépositaire a été nommé par la Société de Gestion le 1<sup>er</sup> mai 2021. Son mandat est à durée indéterminée.

Il a pour mission de veiller :

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

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

Le dépositaire s'assure en outre que :

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
  - le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué,
  - l'affectation des produits de la SCPI,
- sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

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

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

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

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



## 5. COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

Le commissariat aux comptes de la Société est assuré par :

Cabinet DELOITTE & ASSOCIES  
Représenté par Madame Virginie GAITTE  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

Le commissaire aux comptes a été renouvelé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale du 23 juin 2023. Son mandat expirera le jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

En application de l'article L.823-1, I., 2<sup>e</sup> alinéa, du Code de commerce, le Commissaire aux comptes titulaire n'étant ni une personne physique ni une société unipersonnelle, il n'est pas procédé à la désignation d'un Commissaire aux comptes suppléant.

Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de :

- certifier les comptes de la SCPI ; et
- attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.

Les investisseurs désignent les commissaires au compte en assemblée générale.

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

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

## 6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

---

Les expertises et actualisations de la valeur vénale des actifs immobiliers de la Société sont assurées par

CBRE Valuation  
Représenté par Mme Anne DIGARD  
145-151 rue de Courcelles  
75017 Paris

L'expert externe en évaluation a été renouvelé par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale du 21 juin 2021. Son mandat expirera le 31 décembre 2026.

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

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

## 7. INFORMATIONS

---

Adresse : Praemia REIM France

36 rue de Naples – 75008 Paris – Tél : 01 44 21 73 93

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

La personne chargée de l'information au sein de la Société de Gestion est Monsieur Antoine Depigny.



## 8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

---

La personne assumant la responsabilité de la note d'information au sein de la Société de Gestion, signataire de cette note d'information, est Monsieur Marc BERTRAND, 36 rue de Naples – 75008 PARIS – Tél : 01 44 21 71 01.

### **VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

**Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 19-05 en date du 23 avril 2019.**

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

## ANNEXE

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

Nom du produit:

**Primofamily**

LEI: 9695006WKWBWE9VGSF54

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

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

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

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la Taxinomie.

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

Le fonds Primofamily investit dans des actifs résidentiels ainsi que des actifs hôteliers. Il promeut, parmi les questions sociales, l'ancrage territorial et l'immobilier du quotidien via le concept de « ville du quart d'heure » mais aussi en suivant les performances sociales des actifs d'hôtellerie B&B. Le fonds suit par ailleurs la performance des actifs en termes d'accessibilité et connectivité via le score de mobilité.

La société s'engage à collecter les données de consommation énergétiques sur tous les actifs hôteliers (>1000 m<sup>2</sup>) afin de placer les actifs sur la trajectoire carbone 1,5°C et de mener les améliorations nécessaires quand cela est possible. De plus, les actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup> sont tous évalués au regard des risques physiques pertinents (8 risques projetés à 2050, modélisés par le GIEC) afin d'identifier la part des actifs exposés à des risques avérés.

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

**Les indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les indicateurs suivants sont utilisés afin de mesurer les enjeux environnementaux et sociaux du fonds (pour les actifs d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup>) :

Thème	Indicateur de durabilité
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite noté sur 5) de chaque actif
Ville du ¼ d'heure	% d'actifs répondant à 4 des 6 fonctions essentielles du quotidien telles que définies par le concept « ville du quart d'heure » (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)
Hôtellerie	Suivi de l'engagement de l'opérateur B&B via l'analyse de ses politiques RSE et rapports extra-financiers
	Suivi du % d'achats responsables sur l'ensemble des actifs B&B détenus par le fonds (fournitures <i>made in France</i> , certifications au niveau des produits...)
Hôtellerie (carbone)	Intensité carbone en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> de chaque actif

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

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

- ☐ Oui
- ☒ Non

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

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

La politique d'investissement de PRIMOFAMILY, SCPI de type « immobilier résidentiel », vise à constituer un patrimoine immobilier mutualisé sur le plan locatif et géographique. PRIMOFAMILY investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, essentiellement dans le secteur du résidentiel en ce inclus les résidences gérées (co-living, résidences étudiantes...). La SCPI investit également dans le secteur de l'hôtellerie, des appart'hôtels et des résidences de tourisme.

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

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

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

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

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

L'engagement de réduire l'univers d'investissement ne s'applique pas à ce fonds. La stratégie de Primofamily ne prévoit pas d'exclusion. Cependant, les analyses de la due diligence ESG sont systématiquement présentées en comité d'investissement et tout avis défavorable impacte la décision finale.

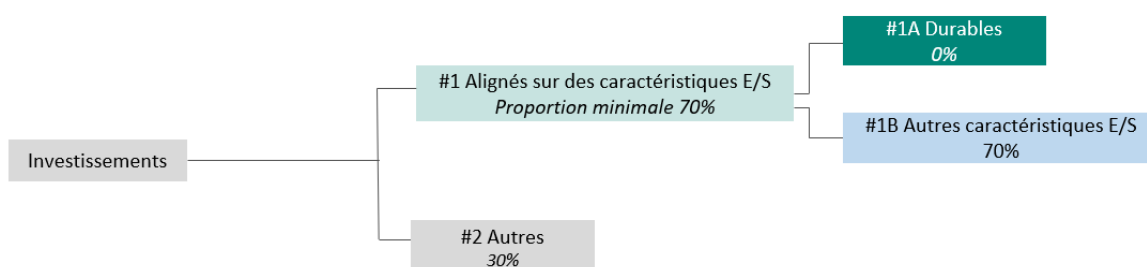
### 3.3 Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

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

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

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

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



#1 Les actifs « **Alignés sur des caractéristiques E/S** » comprennent les investissements que le produit financier réalise pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

#2 Les actifs « **Autres** » comprennent le reste des investissements réalisés par le produit financier, qui ne sont ni alignés sur des caractéristiques E/S, ni qualifiés de durables.

Praemia REIM France prévoit d'investir à hauteur de 70% (en m<sup>2</sup> sous gestion) dans des actifs alignés avec les caractéristiques sociales promues par le produit financier que sont l'ancrage territorial et l'accessibilité.

La part restante correspond à la poche de liquidité et les actifs n'intégrant pas de caractéristiques environnementales ou sociales.

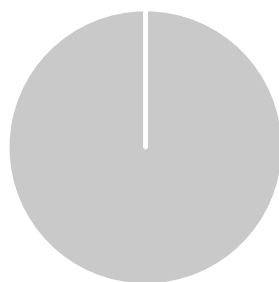
### 4.1 Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La Société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture (i) du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable et (ii) du risque de change que présenteraient les investissements réalisés dans des devises autres que l'Euro. S'agissant d'outils de maîtrise d'un risque, et non d'exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés auxquels la Société a recours n'empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs environnementaux ou sociaux.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

### Alignement des investissements sur la taxinomie dont obligations souveraines et hors obligations souveraines



■ Alignés sur la taxinomie : gaz fossile ■ Alignés sur la taxinomie : nucléaire  
■ Alignés sur la taxinomie (hors gaz et nucléaire) ■ Non alignés sur la taxinomie

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

☐ Oui

☐ Gaz

☐ Energie Nucléaire

☒ Non

#### **4.2.2 Quelle est la part minimale des investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Sans objet. La société investit à 100% dans des actifs immobiliers directs et indirects, qui ne relèvent pas de l'activité de transition.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

Les investissements inclus dans la catégorie #2 Autres (30% des investissements en m<sup>2</sup> sous gestion) sont principalement des actifs résidentiels ou des surfaces commerciales de moins de 1000 m<sup>2</sup>. Si ces actifs cherchent à répondre aux besoins des étudiants, jeunes actifs et familles, les caractéristiques d'ancrages territoriales et carbone ne sont pas suivies. Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales mais tout actif en acquisition fait l'objet d'une due diligence ESG.

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

Davantage de renseignements propres à ce produit sont disponibles sur le site [www.praemiareim.com](http://www.praemiareim.com).

Dernière mise à jour : juillet 2024



### Praemia REIM France

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

Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

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

Réf. : Note d'information SCPI PRIMOFAMILY - DC03137 - 062025