ATREAM ATWIN
NOTE D'INFORMATION

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris
104 505 482 RCS Paris

Visa AMF n°26-17 en date du 07/07/2026

Date 7 juillet 2026

Portail-SCPI.fr
Fortuny

1. AVERTISSEMENT 6

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LE CAPITAL SOCIAL 7

3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI 9

3.1 Objectif de gestion 9
3.2 Stratégie d'investissement 9
3.3 Stratégie ESG 11
3.4 Politique d'endettement 13

4. PROCEDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 13

5. CAPITAL SOCIAL 13

5.1 Capital social initial 13
5.2 Capital social minimum 14
5.3 Capital social maximum 14
5.4 Variabilité du capital 14

6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES 15

7. PRINCIPAUX RISQUES 15

8. VALORISATION DE LA SCPI 17

9. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 19

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 20

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 20

2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION 20

3. PARTS SOCIALES 20

3.1 Valeur nominale des parts 20
3.2 Prime d'émission 20
3.3 Forme des parts 21

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE 22

5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 22

6. JOUISSANCE DES PARTS 22

7. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 22

8. PRIX DE SOUSCRIPTION 23

8.1 Prix de souscription applicable dans le cadre des phases sponsors 23
8.2 Prix de souscription applicable à l'issue des phases sponsors 24

9. AGREMENT 25

10. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM 25

11. INFORMATION SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT EQUITABLE DES ASSOCIES 26

12. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « U.S. PERSONS » 26

13. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DECLARATIVES 27

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE 29

1. RETRAIT DES ASSOCIES 29

1.1 Principe du retrait 29
1.1.1 Retraits compensés 29
1.1.2 Retraits non compensés et faculté de constitution d'un fonds de remboursement 30
1.2 Modalités de retrait 31
1.2.1 Modes de transmission et d'inscription des demandes de retrait 31
1.2.2 Délai de remboursement 31
1.3 Effet du retrait 31
1.4 Prix de retrait 32
1.4.1 Retrait compensé 32
1.4.2 Retrait non compensé 32
1.5 Publication des retraits 32
1.6 Blocage des retraits et suspension de la variabilité du capital 32
1.6.1 Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du CMF 32
1.6.2 Suspension de la variabilité du capital 33

2. TRANSACTIONS SUR LE MARCHE SECONDAIRE 34

2.1 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente 34
2.1.1 Inscription des ordres 34
2.2 Mode de transmission des ordres 35
2.3 Exécution des transactions 36
2.3.1 Conditions d'exécution des transactions 36
2.3.2 Confrontation et fixation du prix d'exécution 36
2.4 Clause d'agrément 37
2.5 Blocage du marché secondaire des parts 38
2.5.1 Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois 38
2.5.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre 38

3. TRANSACTIONS DE GRE A GRE ET MUTATION A TITRE GRATUIT 38

3.1 Cessions libres 38
3.2 Cessions soumises à agrément 39

4. DISPOSITIONS COMMUNES AUX TRANSACTIONS SUR LE MARCHE SECONDAIRE ET AUX TRANSACTIONS DE GRE A GRE 40

4.1 Registre des transferts 40

Portail-SCPI.fr Fortuny

4.2 Pièces nécessaires à la SCPI 40
4.3 Effet des mutations 40

CHAPITRE III – FRAIS ET COMMISSIONS 41

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION 42

2. COMMISSION DE GESTION 42

3. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION 42

3.1 Commission d'acquisition 42
3.2 Commission de cession 42

4. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE 43

5. COMMISSION EN CAS DE CESSION DE PARTS 43

6. AUTRES REMUNERATIONS 44

7. INFORMATION SUR LES FRAIS 44

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SCPI 45

1. REGIME DES ASSEMBLEES 45

1.1 Convocation 45
1.2 Modalités de convocation 45
1.3 Information des associés 45
1.4 Représentation 46
1.5 Vote par correspondance et par voie électronique 46
1.6 Vote par un moyen de télécommunication 46
1.7 Quorum et scrutin 46
1.8 Ordre du jour 47
1.9 Consultation écrite 47

2. REPARTITION DES BENEFICES 48

2.1 Dispositions générales 48
2.2 Versement d'acomptes 48

3. PROVISION POUR GROS ENTRETIENS 48

4. CONVENTIONS PARTICULIERES 49

5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE 49

6. REGIME FISCAL 49

6.1 Fiscalité des personnes physiques résidentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé 50
6.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers 50
6.1.2 Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers 51

6.1.3 Imposition des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières ... 51
6.1.4 Cas particulier des moins-values ... 53
6.1.5 Prélèvement à la source ... 53
6.1.6 Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50.000 euros ... 54
6.2 Fiscalité des personnes morales résidentes en France ... 54
6.2.1 Les revenus ... 54
6.2.2 Les plus-values ... 54
6.3 Précisions concernant les revenus et plus-values de source étrangère ... 54
6.4 Impôt sur la fortune immobilière (IFI) ... 55

7. MODALITES D'INFORMATION ... 56

7.1 Rapport annuel ... 56
7.2 Bulletins d'information ... 56

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SCPI ... 57

1. LA SCPI ... 57

2. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE ... 58

3. LA SOCIETE DE GESTION ... 59

4. LE DEPOSITAIRE ... 60

5. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES ... 61

6. L'EXPERT EXTERNE EN EVALUATION ... 61

7. VALORISATEUR ... 61

8. RESPONSABLE DE L'INFORMATION ... 62

AVERTISSEMENT A L'ATTENTION DES ASSOCIES

L'attention des associés est attirée sur le fait que les premiers souscripteurs « sponsors » pourront souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, moins élevé que celui qui sera proposé aux investisseurs à l'issue des phases sponsors.

Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite, justifiée par (i) la prise de risque additionnelle liée à un investissement dans le cadre du lancement de la SCPI et (ii) l'inaliénabilité des parts pour une certaine durée à compter de la date de souscription.

INTRODUCTION

1. AVERTISSEMENT

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti.

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers relevant de divers secteurs d'activité, notamment dans le domaine de l' « *hospitality* » (hôtellerie, résidences de tourisme, résidences gérées, loisirs, etc) mais aussi dans l'immobilier de bureaux, des commerces, logistique et locaux d'activités, etc en Europe, y compris hors zone euro. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles, qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance. De plus, compte tenu de la part du patrimoine pouvant être exposée au risque de change (jusqu'à 50%), les fluctuations des devises peuvent avoir une incidence sur la valeur des actifs, le risque de change n'étant pas systématiquement couvert.

Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites de la clause de variabilité du capital fixée par les statuts et dans les conditions décrites dans la présente note d'information. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est en principe possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale, conformément à l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier (le « **CMF** »). Le montant des emprunts ne pourra dépasser quarante (40) % de la valeur d'acquisition, hors droits, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par des sociétés contrôlées et de la valeur d'acquisition des parts des sociétés non contrôlées. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir des éventuelles variations du taux de change ou le cas échéant des coûts liés aux instruments de couverture mis en place.

Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays.

Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi de revenus de source étrangère (revenus fonciers ou financiers).

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

La rentabilité de votre investissement dans des parts de la SCPI est généralement fonction :

(i) des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles, et le cas échéant de la variation du taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro ;

(ii) du montant du capital que vous percevrez, lors du remboursement de vos parts, de la cession de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ; et

(iii) de la durée du placement.

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins 10 ans.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

(i) le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

(ii) en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;

(iii) en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LE CAPITAL SOCIAL

ATREAM ATWIN, société civile de placement immobilier (la « **SCPI** »), a été constituée le 29 avril 2026 à l'initiative d'Atream, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-13000011 (la « **Société de Gestion** »). La Société de Gestion est désignée dans les statuts de la SCPI.

La SCPI a été constituée avec un capital social initial, prime d'émission incluse, d'un million cent quarante mille sept euros et cinquante centimes (1 140 007,50 €), entièrement libéré le jour de sa constitution. La

Portail-SCPI.fr Fortuny

prime d'émission est notamment destinée à compenser les droits, taxes et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine.

Les associés fondateurs ont versé une prime d'émission plus faible compte tenu du fait qu'ils investissent lors la phase de lancement de la SCPI, c'est-à-dire à une date à laquelle la SCPI ne détient pas encore d'actifs immobiliers, qu'ils prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant cinq (5) ans à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF sur la note d'information de la SCPI, couvrant ainsi la période d'inaliénabilité de trois (3) ans prévue pour les parts des associés fondateurs par l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.

Le capital initial est réparti comme suit :

Nom et prénom ou dénomination sociale des associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant du capital souscrit	Montant de la prime de souscription (prime d'émission incluse)
4P	16	240,00 €	360,00 €
Monsieur Malek BENDAFI	16	240,00 €	360,00 €
Monsieur Julien BOHBOT	25	375,00 €	562,50 €
Monsieur Daniel COLLIGNON	33	495,00 €	742,50 €
Madame Pauline DUPUIS	10	150,00 €	225,00 €
Madame et Monsieur JEANJEAN	16	240,00 €	360,00 €
Madame Mathilde KRIEGER	35	525,00 €	787,50 €
Madame Sophie LARRIBEAU épouse PONMARET	100	1 500,00 €	2 250,00 €
LBD INVEST	98	1 470,00 €	2 205,00 €
Monsieur Thibaut LEONARD	27	405,00 €	607,50 €
MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC	50 156	752 340,00 €	1 128 510,00 €
Monsieur Olivier SAMAIN	33	495,00 €	742,50 €

SO BOOV	98	1 470,00 €	2 205,00€
SWITCHE	4	60,00 €	90,00 €
TOTAL	50 667	760 005,00 €	1 140 007,50 €

La Mutuelle Epargne Retraite et Prévoyance CARAC, membre fondateur de la SCPI ATREAM ATWIN, est actionnaire majoritaire d'Atream et pourra être membre du Conseil de Surveillance de la SCPI**.**

3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI

3.1 Objectif de gestion

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion directe et indirecte d'un parc immobilier locatif diversifié, tant sur le plan sectoriel que géographique, permettant d'assurer l'objectif de gestion suivant : offrir un rendement potentiel régulier et valoriser le capital investi.

L'objectif de gestion de la SCPI consiste ainsi à créer un portefeuille d'actifs immobiliers permettant de proposer aux investisseurs une distribution potentielle de dividendes sur un horizon de détention à long terme.

L'objectif de taux de rendement interne (TRI) de la SCPI sur la durée de détention recommandée de dix (10) ans est de six (6) %, comprenant un objectif de distribution brute annuelle de six (6) %.

L'objectif de gestion intègre une estimation de l'impact du risque de change, la SCPI pouvant être exposée à ce risque jusqu'à 50%.

Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

3.2 Stratégie d'investissement

La SCPI est une SCPI « diversifiée », qui vise une stratégie immobilière visant à investir, de manière directe et indirecte, sur plusieurs classes d'actifs immobiliers :

- jusqu'à cinquante (50) % de ses investissements pourront être réalisés en actifs immobiliers relevant du domaine de l' « *hospitality* » : hôtellerie, résidences de tourisme, résidences gérées, loisirs, etc. ;

- la SCPI investira également dans des actifs relevant d'au moins deux autres classes d'actifs immobiliers différentes, à prépondérance tertiaire (bureaux, commerces, logistique et locaux d'activité, santé - non médicalisée - et éducation, etc).

Il est précisé qu'il s'agit d'une allocation cible, non garantie, qui pourra être temporairement dépassée, notamment lors des premières acquisitions de la SCPI.

La diversification pourra également porter sur d'autres typologiques d'actifs immobiliers, sélectionnés en fonction de leur pertinence économique de long terme et de leur capacité à soutenir des activités durables et cohérentes avec la stratégie d'investissement.

Portail-SCPI.fr Fortuny

La stratégie d'investissement est également diversifiée sur le plan géographique : les actifs immobiliers ciblés par la politique d'investissement de la SCPI pourront être situés dans différents pays, en Europe « zone euro » et « hors zone euro ».

La part cible des actifs situés en Europe hors zone euro est de 30% et d'un maximum de 50%. Compte tenu de la proportion investissements prévus hors zone euro, la SCPI sera exposée au risque de change à hauteur de 50% maximum avec une cible à 30%. Etant ici précisé que la SCPI bénéficiera d'un délai de trois (3) ans suivant sa constitution afin de satisfaire ce ratio.

A noter que la politique de couverture sera mise en œuvre à la discrétion de la société de gestion, en tenant compte de l'exposition de la SCPI au risque de change ainsi que des conditions de marché du moment. Elle portera principalement sur les revenus mais pourra être étendue à une couverture du prix lors de l'acquisition et/ou de la cession de l'actif.

A travers cette diversification, la SCPI a notamment vocation à profiter du décalage des conjonctures économiques et immobilières existant entre ces pays afin de saisir les opportunités offrant un couple rendement/risque pertinent à un moment de marché donné.

La SCPI se réserve le droit d'investir dans l'ensemble des actifs immobiliers éligibles à l'actif des SCPI conformément à l'article L. 214-115 du CMF, dès lors qu'ils entrent dans le cadre de la stratégie d'investissement de la SCPI, le patrimoine pouvant notamment être constitué :

- d'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction…) ;

- de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du CMF, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du CMF, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI) ou des sociétés par actions simplifiées (SAS), les parts ou actions de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à cent (100) % de l'actif de la SCPI ;

- de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du CMF, non contrôlées par la SCPI, dans la limite de dix (10) % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ;

- de parts, actions ou droits d'autres SCPI, d'OPCI, d'OPPCI ou équivalents étrangers, dans la limite de dix (10) % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

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

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;

- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

- céder des éléments de patrimoine 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 ;

- conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location. Elle peut en outre acquérir des actifs immobiliers par l'intermédiaire de contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter ;

- détenir des dépôts et des liquidités ;

- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;

- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du CMF, en particulier des swaps, caps et contrats à terme, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;

- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins cinq (5) % du capital social ;

- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du CMF.

3.3 Stratégie ESG

La SCPI ATREAM ATWIN est labellisée ISR. Sa stratégie ESG repose sur un équilibre entre les critères environnementaux (30 % de la note), sociaux (40 % de la note) et de gouvernance (30 % de la note), et s'appuie sur une approche **Best-in-Progress** visant à améliorer progressivement la performance ESG des actifs du portefeuille à vocation touristique et tertiaire à l'échelle européenne, en cohérence avec les enjeux de transition climatique, de qualité d'usage et d'ancrage territorial.

Les enjeux ESG sont pris en compte tout au long du cycle de vie des actifs : dès la phase d'analyse pré-acquisition au travers de grilles dédiées par typologie d'actif, lors des décisions d'investissement et de désinvestissement, ainsi que dans la gestion courante. Des plans d'action opérationnels sont définis et suivis en lien avec les exploitants et les équipes techniques afin de piloter l'amélioration des performances ESG dans le temps.

Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie Best-in-Progress vise à ce que, dans un délai de trois ans, la moyenne pondérée des notes ISR des actifs s'améliore d'au moins 20 points — pondérée par leur valeur d'expertise au 31 décembre de l'année N-1 — ou atteigne la note seuil définie par typologie d'actif. Ces notes seuils ont été fixées à **59,00/100 pour les hôtels**, **58,9/100 pour les bureaux** et **59,40/100 pour les autres typologies**. La note ISR initiale et la note cible de chaque actif seront fixées lors de sa première acquisition, sur la base d'une grille spécifique à sa typologie (44 critères pour les hôtels, 38 pour les bureaux, 30 pour les autres typologies), répartis sur les trois piliers E, S et G.

La stratégie ESG du fonds vise à contribuer au dynamisme des territoires et des économies locales à travers des actifs ancrés dans leur environnement et leurs usages. Elle intègre une gestion prenant en compte la qualité d'accueil, le confort des utilisateurs ainsi qu'un dialogue structuré avec les exploitants et les parties prenantes.

Cet objectif est décliné sur les trois piliers E, S et G :
Sur la thématique Environnementale :

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre en vue de la décarbonation des actifs, en suivant les trajectoires CRREM 1,5°C ;

Portail-SCPI.fr Fortuny

- Renforcer la couverture et la fiabilité des données environnementales ;
- Améliorer la performance des systèmes énergétiques et maîtriser les fluides frigorigènes ;
- Améliorer la gestion des déchets par des actions de réduction à la source, de valorisation et de sensibilisation des occupants ;
- Réduire les consommations d'eau via des équipements et pratiques de préservation de la ressource ;
- Préserver et restaurer la biodiversité sur les sites.

Sur la thématique Sociale :

- Promouvoir la mobilité douce et améliorer l'accessibilité aux transports à faible impact environnemental ;
- Valoriser la diversité et la qualité des services proposés aux usagers, sur site et à proximité ;
- Améliorer la santé, le confort et l'accessibilité universelle de l'ensemble des occupants ;
- Contribuer au dynamisme économique local et à l'ancrage territorial des actifs ;
- Favoriser l'emploi inclusif et les initiatives sociales à l'échelle des actifs.

Sur la thématique Gouvernance :

- Valoriser les certifications et labels de durabilité adaptés à chaque typologie d'actif ;
- Engager contractuellement les parties prenantes par l'intégration de clauses ESG dans les contrats de gestion et annexes environnementales dans les baux ;
- Impliquer les exploitants et gestionnaires dans la démarche ISR, notamment via l'organisation de Comités Verts ;
- Analyser la résilience climatique des actifs et définir des plans de gestion adaptés.

Règlement SFDR

La SCPI est un fonds article 8 au sens du **Règlement SFDR**. Elle promeut des caractéristiques environnementales et sociales sans avoir pour objectif la réalisation d'investissements durables. Les investissements de la SCPI prennent en compte les principales incidences négatives pertinentes pour les actifs immobiliers telles que définies par la réglementation SFDR. Dans une logique d'amélioration continue, aucune exclusion fondée sur l'ensemble des PAI n'est appliquée, à l'exception de l'exposition aux énergies fossiles, qui constitue un critère d'exclusion de la Société de Gestion.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents de ce fonds, qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce fonds ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental

Limites de l'approche : l'analyse ESG des actifs repose notamment sur des données déclaratives transmises par les parties prenantes et sur des campagnes de collecte mobilisant des acteurs internes et externes à la Société de Gestion, ce qui peut entraîner des limites en matière de disponibilité et de qualité des données.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements organisationnels et financiers susceptibles d'avoir une incidence sur le rendement à court terme. Toutefois, ils contribuent à la pérennité des actifs à moyen et long terme, notamment par la valorisation financière du patrimoine et la sécurisation des revenus locatifs.

3.4 Politique d'endettement

En toutes circonstances, conformément aux dispositions des articles L. 214-101 du CMF et 422-225 du Règlement général de l'AMF (le « **RG AMF** »), le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

La SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 29 avril 2026 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur d'acquisition, hors droits, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par des sociétés contrôlées et de la valeur d'acquisition des parts des sociétés non contrôlées.

La SCPI peut conditionner ces emprunts à la constitution de sûretés et est autorisée à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux.

La SCPI a également été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 29 avril 2026, à procéder à des acquisitions payables à terme, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant d'engagement de paiement, incluant les montants restants dus au titre des emprunts indiqués dans la limite d'endettement mentionnée au paragraphe ci-dessus, et diminuée de la trésorerie disponible telle qu'indiqué dans l'arrêté comptable trimestriel, égal à quarante (40) % maximum de la valeur d'acquisition, hors droits, des immeubles détenus directement ou indirectement par des sociétés contrôlées et de la valeur d'acquisition des parts des sociétés non contrôlées par la SCPI.

4. PROCEDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion.

5. CAPITAL SOCIAL

5.1 Capital social initial

Le capital initial de la SCPI, hors prime d'émission, s'élève à sept cent soixante mille et cinq euros (760 005 €), divisé en cinquante mille six cent soixante-sept (50 667) parts d'une valeur nominale unitaire de quinze euros (15 €).

Il a été entièrement souscrit et libéré le 29 avril 2026 par les fondateurs, lesquels ont versé une prime d'émission de sept euros et cinquante centimes (7,50 €) par part.

Ces parts sont inaliénables pour une durée de cinq (5) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, couvrant ainsi la période d'inaliénabilité de trois (3) ans prévue pour les parts des associés fondateurs par l'article L. 214-86 du CMF.

5.2 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du CMF, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €).

5.3 Capital social maximum

Le capital social maximum est fixé à dix-huit millions d'euros (18.000.000 €).

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. En application de l'article L. 214-116 du CMF, au moins quinze (15) % du capital maximum devra être souscrit par le public dans un délai d'une année suivant la date d'ouverture des souscriptions, qui fera l'objet d'une publication sur le site internet de la Société de Gestion.

5.4 Variabilité du capital

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice social, le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux.

  Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si : (a) des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts, ou (b) des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du CMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;

- son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

  Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront effectuées à partir d'un fonds de remboursement, dans l'hypothèse dans laquelle un tel fonds serait constituée et doté, et dans la limite de sa dotation effective et des conditions d'utilisation précisées dans la note d'information.

Le capital peut par ailleurs être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du capital social minimum.

6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du CMF, la responsabilité des associés de la SCPI est limitée à leur part dans le capital.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. À cet égard, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital social qu'il possède.

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

7. PRINCIPAUX RISQUES

Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement : la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 3.4 de l'introduction. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI. La SCPI peut recourir à des instruments de couverture, notamment pour se prémunir contre le risque de taux : la valeur de ces instruments de couverture est néanmoins susceptible de varier, ce qui pourrait avoir un impact sur la valeur de réalisation de la SCPI.

Risques liés à l'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme : la SCPI peut acquérir des actifs via un engagement de paiement à une ou plusieurs échéances futures. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier et du marché du financement peuvent réduire de façon importante la capacité de faire face à cet engagement en fonds propres ou par emprunt. Cela pourrait aussi conduire à céder des actifs dans des conditions défavorables. Le recours aux acquisitions en VEFA ou payables à terme accroît l'exposition de la SCPI aux risques de marché et aux risques d'exécution liés aux opérations en développement. En cas d'évolution défavorable des conditions immobilières ou de difficultés de

réalisation des projets, la valeur des actifs concernés pourrait être affectée, entraînant une baisse de la valeur de réalisation.

Risques liés au marché immobilier : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/ rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

Risque de durabilité : le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques.

Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent. Si les risques de durabilité n'ont pas déjà été anticipés et pris en compte dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif important sur le prix de marché attendu/estimé et/ou la liquidité de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI.

Ces types de risques semblent dominer en termes de probabilité et d'importance s'ils se réalisent :

- risques environnementaux : la Société de Gestion prend notamment en compte les événements liés aux risques de santé et de sécurité, aux risques physiques et aux risques de transition ;

- risques sociaux et de gouvernance : la Société de Gestion prend notamment en compte les risques de sécurité de l'immeuble, les risques de non-conformité réglementaire, les risques de controverses et les risques liés à l'éthique des affaires ;

La Société de Gestion prend en compte ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement. Les risques de durabilité seront identifiés, surveillés et gérés par la Société de Gestion en utilisant des processus qualitatifs (c'est-à-dire une politique d'exclusion, des filtrages négatifs et positifs...) et en tenant compte des meilleurs intérêts des investisseurs.

Les impacts consécutifs à la survenance d'un risque de durabilité peuvent être nombreux et varient en fonction du risque spécifique, de la région et de la classe d'actifs.

Risque de liquidité : le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées : les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque de change : le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

Risque de taux : malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entrainer une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie : il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

8. VALORISATION DE LA SCPI

Conformément aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du CMF, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice,

et sont publiées dans les bulletins d'information de la SCPI ainsi que dans un état annexe au rapport de gestion :

- la valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI ;

- la valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine ;

- la valeur comptable représente le coût d'acquisition des immeubles, augmentée des immobilisations en cours, diminuée des provisions pour gros entretien et ajustée de la valeur nette des autres actifs et passifs.

Ces valeurs sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base des évaluations menées par un expert externe en évaluation, qui intervient selon les modalités suivantes :

- chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les trois (3) ans ;

- la mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI : il apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et par les sociétés mentionnées aux 2° et 2°bis de l'article L. 214-115, I° du CMF, valeur vénale qui est actualisée par l'expert chaque semestre de l'exercice.

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert immobilier de la SCPI. L'évaluateur indépendant au sens de la réglementation AIFM de la Société de Gestion, sur la base du rapport établi par l'expert immobilier, réalise une revue critique de la valeur des actifs immobiliers détenus. La Société de Gestion fixe sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs détenus. Ces valeurs sont appréciées conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs et de sociétés. Par ailleurs, la valorisation des actifs immobiliers peut faire l'objet d'une mise à jour ponctuelle par la Société de Gestion en cas de survenance d'un évènement majeur sur la période (incendie, dégradations…). Cette valorisation est alors retenue pour la valorisation de la SCPI.

Les parts de sociétés de personnes (ou autres que de personnes), non cotées sur un marché réglementé sont évaluées de la façon suivante :

- évaluation des actifs et droits réels à la valeur de marché ;

- évaluation des autres actifs et passifs à la valeur comptable.

Les sociétés détenues, en tant qu'entités juridiques distinctes de la SCPI, enregistrent leurs opérations selon les dispositions réglementaires et comptables qui leur sont applicables. Par conséquent les comptes sociaux audités de ces sociétés ne reflètent pas systématiquement l'évaluation à la valeur de marché des actifs immobiliers. Dans ce cas, la Société de Gestion retraite les comptes pour substituer la valeur de marché des actifs immobiliers à leur valeur comptable.

La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes.

9. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions, sous réserve cependant :

- de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous ;
- des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers ; et
- que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France. Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliquées en France selon la loi française en vigueur.

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article 422-226 du RG AMF, chaque souscripteur reçoit préalablement à la souscription sur support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le document d'informations clés (DIC) ;
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur.

Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur et son mandataire en France, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.

Les informations suivantes sont en outre mises à la disposition des investisseurs avant qu'ils ne souscrivent des parts de la SCPI sur le site internet de la Société de Gestion :

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

La Société de Gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RG AMF.

2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin 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 intégralement libéré lors de la souscription.

3. PARTS SOCIALES

3.1 Valeur nominale des parts

La valeur nominale des parts de la SCPI est fixée à quinze euros (15 €).

3.2 Prime d'émission

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.

Portail-SCPI.fr Fortuny

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

La prime d'émission est notamment destinée :

- d'une part, à couvrir :
    - les divers frais engagés au titre des *due diligence*, en ce compris les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
    - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire, frais d'avocats et de communication) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
    - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment en maintenant le montant unitaire du report à nouveau et/ou du stock de plus-value existant par prélèvement sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite, permettant ainsi le maintien de leur niveau unitaire existant ; tandis que le solde débiteur du compte des moins-values pourra, le cas échéant, être imputé en tout ou partie sur le compte « prime d'émission ».

La prime d'émission intègre également la commission de souscription.

3.3 Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts.

Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Les parts de la SCPI pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts et de la présente note d'information réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts et de la présente note d'information relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

A la demande écrite d'un associé, des attestations représentatives des parts sociales pourront être établies au nom de chacun des associés. Ces attestations ne sont pas cessibles et doivent être restituées à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Le nombre minimum de parts à souscrire est fixé :

- pour les associés fondateurs, à une (1) part ;
- pour les associés souscrivant lors des phases sponsors suivantes, à quarante (40) parts ;
- pour tout autre associé, à quarante (40) parts au titre de la première souscription, et sans minimum pour les souscriptions ultérieures.

5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions seront reçues par la Société de Gestion et les versements sur le compte bancaire de la SCPI ouvert à cet effet.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte bancaire de la SCPI des fonds correspondants au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'article 9 ci-après.

6. JOUISSANCE DES PARTS

Les modalités d'entrée en jouissance des parts sont précisées dans le bulletin de souscription.

Dans le cadre d'une cession de parts de gré à gré ou d'une transmission par voie de donation, les parts portent jouissance à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la mutation a lieu.

Dans le cadre d'une cession de parts sur le marché secondaire ou d'une transmission par voie de succession, les parts portent jouissance à compter du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu.

7. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du CMF, la Société de Gestion arrête et publie à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur vénale résulte d'une expertise triennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui à chaque semestre de l'exercice. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;

- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du CMF, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à dix (10) % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

8. PRIX DE SOUSCRIPTION

L'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

8.1 Prix de souscription applicable dans le cadre des phases sponsors

L'attention des associés est attirée sur le fait que le lancement de la SCPI s'accompagne de la mise en place de phases de souscription dites « sponsors », les associés souscrivant lors des phases sponsors bénéficiant d'un prix de souscription réduit lié à une remise sur la prime d'émission des parts.

Celle-ci est justifiée par (i) la prise de risque additionnelle liée à un investissement dans le cadre du lancement de la SCPI et (ii) l'inaliénabilité des parts pour une certaine durée à compter de la date de la souscription.

Le montant de cette remise sera progressivement ajusté au fur et à mesure de la collecte de capitaux, dans les conditions prévues ci-après :

Phases sponsors	Conditions de souscription
Phase Origine	La phase Origine est dédiée aux associés fondateurs de la SCPI. Elle est ouverte dans la limite d'un montant de collecte de quatorze millions quinze mille sept cent quatre-vingt-six euros (14 015 786,00 €), prime d'émission incluse, au prix de souscription suivant : – Nominal de la part : quinze euros (15,00 €) – Prime d'émission : huit euros (8,00 €) – Prix de souscription : vingt-trois euros (23,00 €) Les parts souscrites au titre de la phase Origine sont inaliénables pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date de la souscription. La phase Origine est clôturée automatiquement dès l'atteinte du plafond de collecte précité.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Phase 1ère pierre	La phase 1ère pierre est ouverte dans la limite d'un montant de collecte de quatre millions neuf centre quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-treize euros (4 999 993 €), prime d'émission incluse, au prix de souscription suivant : – Nominal de la part : quinze euros (15,00 €) – Prime d'émission : huit euros et soixante-quinze centimes (8,75 €) – Prix de souscription : vingt-trois euros et soixante-quinze centimes (23,75 €) Les parts souscrites au titre de la phase 1ère pierre sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la souscription. La phase 1ère pierre est automatiquement clôturée à la première des deux dates suivantes : (i) au jour de l'atteinte du plafond de collecte précité, ou (ii) quatre (4) mois suivant le lancement de la phase 1ère pierre.
Phase 2nde pierre	La Société de Gestion pourra, à sa discrétion, ouvrir une troisième phase de souscription sponsor, sous réserve de la clôture des phases de souscription sponsor précédentes. Dans ce cas, la phase 2nde pierre sera ouverte dans la limite d'un montant de collecte de quatre millions neuf centre quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-treize euros (4 999 993 €), prime d'émission incluse, au prix de souscription suivant : – Nominal de la part : quinze euros (15,00 €) – Prime d'émission : huit euros et soixante-quinze centimes (8,75 €) – Prix de souscription : vingt-trois euros et soixante-quinze centimes (23,75 €) Les parts souscrites au titre de la phase 2nde pierre sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la souscription. La phase 2nde pierre est clôturée automatiquement clôturée à la première des deux dates suivantes : (i) au jour de l'atteinte du plafond de collecte précité, ou (ii) quatre (4) mois suivant le lancement de la phase 2nde pierre.

Les conditions spécifiques applicables dans le cadre des phases sponsors ont pour seul objet de tenir compte des conditions de lancement et de constitution progressive du patrimoine. Elles ne confèrent aucun droit particulier durable aux souscripteurs concernés et n'emportent aucune différence de traitement en matière de droits sociaux, financiers ou de gouvernance attachés aux parts, au-delà des modalités de souscription et des périodes d'inaliénabilité expressément prévues.

8.2 Prix de souscription applicable à l'issue des phases sponsors

A l'issue des phases de souscription dites « sponsors », le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante :

Portail-SCPI.fr Fortuny

Nominal de la part	Quinze euros (15 €)
Prime d'émission	Dix euros (10 €)
Prix de souscription	Vingt-cinq euros (25 €)

9. AGREMENT

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, toute demande de souscription de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les deux (2) mois suivant la réception de la demande de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de deux (2) mois suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

La décision de la SCPI, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion, ne peut, en cas de refus de l'agrément de la souscription, donner lieu à aucune réclamation contre la Société de Gestion ou la SCPI. La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser toute souscription, notamment si elle ne satisfait pas aux obligations légales et réglementaires.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de dix (10) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

La souscription est ouverte à tout investisseur.

10. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du CMF, le capital social maximum, soit dix-huit millions d'euros (18 000 000 €), doit être souscrit par le public à concurrence de quinze (15) % au moins, soit deux millions sept cent mille euros (2 700 000 €), dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription, qui fera l'objet d'une publication sur le site internet de la Société de Gestion.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie, telle que prévue à l'article L. 214-86 du CMF et approuvée par l'AMF, couvrant un montant représentant quinze (15) % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse ainsi que le montant

des souscriptions (prime d'émission incluse) des associés fondateurs, a été délivrée le 12 mai 2026 par la Banque Palatine (la « **Banque** »).

La garantie pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas quinze (15) % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;

- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

- après la remise par la SCPI à la Banque :

    - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;

    - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie deviendra automatiquement caduque dès que les quinze (15) % du capital social auront été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture de la souscription au public, après production par le Commissaire aux comptes auprès de l'AMF et la Banque d'une attestation justifiant de ladite souscription.

11. INFORMATION SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT EQUITABLE DES ASSOCIES

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

12. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « U.S. PERSONS »

Les parts sociales de la SCPI pourront être offertes ou vendues à/au bénéfice d'une « *U.S. Person* » telle que définie par la réglementation américaine *« Regulation S »* adoptée par la Securities and Exchange Commission (« **SEC** »).

Toutefois, les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI devront déclarer par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles sont ou ne sont pas des *« U.S. Persons »* et s'engager à fournir à la Société de Gestion l'ensemble des documents et informations qui seraient nécessaires dans le cadre de la souscription des parts de la SCPI. Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement par écrit la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une *« U.S. Person »*.

Portail-SCPI.fr Fortuny

La Société de Gestion pourra notamment, si cela est rendu nécessaire compte tenu des obligations réglementaires et fiscales auxquelles elle est assujettie, (i) opérer le rachat forcé de parts qui seraient détenues par une « *U.S. Person* », ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une « *U.S. Person* ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît, directement ou indirectement, en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, notamment toute administration fiscale, ou (ii) qui pourrait, selon l'opinion de la Société de Gestion, faire subir ou susceptible de faire subir un dommage à la SCPI et/ou à la Société de Gestion et/ou à un ou plusieurs de ses associés qu'ils n'auraient autrement ni endurés ni subis.

L'expression *« U.S. Person »* s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou *« trust »*) dont l'exécuteur ou l'administrateur est *« U.S. Person »* ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une *« U.S. Person »* ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une *« U.S. Person »* principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'*U.S. Securities Act* de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501 (a) » de l'*U.S. Securities Act* de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

13. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DECLARATIVES

La Société de Gestion pourra demander à tout souscripteur toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant, notamment son identité, sa nationalité, sa résidence fiscale, son statut fiscal (ou concernant ses bénéficiaires effectifs), que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents pour permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer à toutes exigences légales, réglementaires ou fiscales applicables à la Société de Gestion, à la SCPI, aux associés ou à tout investissement réalisé ou proposé par la SCPI, et plus particulièrement, pour que la Société de Gestion puisse (i) appliquer, le cas échéant, une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source sur tout paiement fait par ou au profit de la SCPI, (ii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 de l'« U.S. Internal Revenue Code » (« **U.S. Code** ») afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce compris, toute retenue sur les sommes distribuées audit souscripteur par la SCPI), (iii) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code, (iv) se conformer à toute obligation de la Société de Gestion, de la SCPI, d'une affiliée ou d'une personne liée à ces dernières tel qu'exigé par l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (Foreign Account Tax Compliance Act, dite « **Loi FATCA** ») et toutes règles légales, règlementaires, lignes directrices ou pratiques de marchés adoptées ou publiées par l'administration fiscale française, ou (v) respecter toute autre loi, règlement, accord ou pratique officielle en relation à tout autre échange d'information ou obligation de déclaration s'appliquant à la Société de Gestion, de la SCPI et/ou aux associés de la SCPI.

Portail-SCPI.fr Fortuny

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

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

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

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose des possibilités suivantes :

(i) formuler une demande de retrait en vue d'obtenir le remboursement de ses parts.

Les demandes de retrait ne peuvent être satisfaites qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts de la SCPI. Les demandes de retrait ne seront donc exécutées qu'en contrepartie de la réception de souscriptions équivalentes (mécanique des « retraits compensés »).

Toutefois, dans l'hypothèse dans laquelle l'assemblée générale des associés aurait décidé de constituer et de doter un fonds de remboursement, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées pourront être satisfaites par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans la limite de la dotation de celui-ci, et selon les modalités et conditions qui seront précisées dans la note d'information.

(ii) céder ses parts sur le marché secondaire.

Dans l'hypothèse dans laquelle un blocage des retraits serait constaté conformément à l'article L. 214-93 du CMF, ou en cas de suspension de la variabilité du capital, l'associé pourra procéder à la cession de ses parts sur le marché secondaire, sur la base d'un prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente.

La mise en place du marché secondaire emporte suspension des demandes de retrait. Les deux possibilités visées au (i) et au (ii) ci-dessus sont distinctes et non cumulatives : 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.

(iii) vendre ses parts de gré à gré, sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts. La sortie n'est en principe possible que s'il existe une contrepartie, soit un souscripteur en cas de retrait.

1. RETRAIT DES ASSOCIES

1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

Les parts remboursées sont annulées.

1.1.1 Retraits compensés

Les demandes de retrait sont par principe compensées par des souscriptions.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. La période de compensation est en principe mensuelle. Cette périodicité peut toutefois être modifiée par la Société de Gestion en cas de circonstances exceptionnelles, sans que la durée soit supérieure à trois (3) mois et inférieure à un (1) jour.

Un associé ne peut obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition que la Société de Gestion ait reçu, sur une période de compensation donnée, des demandes de souscription suffisantes.

Ainsi, le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits compensés au cours de la période de compensation.

Dans l'hypothèse dans laquelle la collecte serait inférieure au niveau des demandes de retrait, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

1.1.2 Retraits non compensés et faculté de constitution d'un fonds de remboursement

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées pourront alors être satisfaites par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans la limite de la dotation de celui-ci, et selon les modalités et conditions qui seront précisées dans la note d'information.

Conformément à l'article 422-231 du RG AMF, l'assemblée générale peut décider de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement des parts, destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

L'assemblée générale fixe les limites et critères d'utilisation et délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de Gestion ou par la Société de Gestion selon les résolutions présentées en Assemblée Générale, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

- Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif et/ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale des associés.

Dans l'hypothèse dans laquelle une assemblée générale déciderait de constituer et de doter un fonds de remboursement, ses conditions d'utilisation seront précisées par l'assemblée générale des associés et reflétées dans la note d'information de la SCPI.

1.2 Modalités de retrait

1.2.1 Modes de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier recommandé électronique, au moyen des formulaires de retrait prévus à cet effet.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et seront satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- indiquer l'identité et la signature du donneur d'ordres ;
- indiquer le nombre de parts concernées ;
- être accompagnées de l'ensemble des justificatifs requis.

La demande de retrait ne pourra être prise en compte que si elle est considérée par la Société de Gestion comme étant valable, complète et accompagnée des pièces jointes nécessaires à son traitement. La Société de Gestion se réserve le droit de demander tout document complémentaire au traitement du dossier, notamment au regard de ses obligations en termes de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) et de lutte contre la fraude. Les demandes documentaires complémentaires pouvant entrainer un allongement de durée de traitement du dossier.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

Il est précisé que la modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ; et
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de l'exécution de la demande de retrait.

En cas de retrait satisfait par prélèvement sur le fonds de remboursement, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la confirmation de la Société de Gestion que la demande de l'associé peut être satisfaite par prélèvement sur le fonds de remboursement.

1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance à compter du premier jour du mois de l'inscription du retrait sur le registre des associés.

1.4 Prix de retrait

1.4.1 Retrait compensé

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

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec accusé de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Le prix de retrait en vigueur est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.

Il est précisé que le remboursement reçu par l'associé à l'issue de l'exécution de sa demande de retrait est fondé sur le prix de retrait en vigueur au jour de cette exécution. Ce prix peut avoir évolué, favorablement ou défavorablement, par rapport au prix de retrait en vigueur au jour où il a formulé sa demande de retrait.

1.4.2 Retrait non compensé

Lorsqu'un fonds de remboursement est constitué et doté, les demandes de retrait pourront être satisfaites par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans la limite de la dotation de celui-ci.

Dans cette hypothèse, le retrait n'est pas compensé par une souscription et il ne pourra donc s'effectuer, conformément à l'article 422-230 du RG AMF, à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de dix (10) %, sauf autorisation de l'AMF.

1.5 Publication des retraits

Le nombre de parts en attente de retraits, le prix de retrait et le nombre de retraits exécutés est rendu public dans les bulletins d'information de la SCPI.

1.6 Blocage des retraits et suspension de la variabilité du capital

1.6.1 Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du CMF

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix (10) % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du CMF, en informerait sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois de cette information, elle convoquerait une assemblée générale extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion pourrait notamment proposer la mise en place du registre des ordres mentionné à l'article L. 214-93 du CMF (mise en place du « marché secondaire » des parts), conformément à l'article 422-205 du RG AMF. L'application de cette mesure emporterait la suspension automatique des demandes de retrait.

1.6.2 Suspension de la variabilité du capital

a) Conditions et effets de la suspension de la variabilité du capital

Conformément aux prévisions statutaires, la Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié 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 six (6) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre des demandes de retrait ;
- la fermeture du registre des demandes de retraits ;
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente sur le registre des ordres mentionné à l'article L. 214-93 du CMF (mise en place du « marché secondaire » des parts).

Toutefois, tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 II du CMF, qui impose notamment qu'une assemblée générale extraordinaire soit convoquée par la Société de Gestion lorsque des demandes inscrites sur le registre des retraits et représentant au moins dix (10) % des parts émises par la SCPI n'auraient pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois.

b) Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du CMF, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts figurant sur le registre des ordres mentionné à l'article L. 214-93 du CMF ;

- la fermeture du registre des ordres ;

- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de plus de dix (10) % par rapport à la dernière valeur de reconstitution connue ;

- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;

- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre des demandes de retrait des parts.

Il est ici rappelé que les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le registre des ordres, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

2. TRANSACTIONS SUR LE MARCHE SECONDAIRE

Lorsque l'assemblée générale réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du CMF, ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par les statuts, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire.

Conformément à l'article L. 214-93 du CMF, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par le RG AMF et l'Instruction de l'AMF n° 2019-04.

2.1 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

2.1.1 Inscription des ordres

a) Conditions d'inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis. Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre.

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

b) Durée de validité des ordres

Portail-SCPI.fr Fortuny

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un (1) an, qui peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur le bulletin d'achat.

Conformément à l'article 422-205 du RG AMF, la durée de validité 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.

c) Couverture des ordres

La Société de Gestion pourra, à titre de couverture, subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable des fonds sur un compte bancaire spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard dix (10) jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

d) Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n° 2019-04 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

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.

2.2 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est dûment autorisée à intervenir dans le cadre de transaction sur les parts de la SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre, doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

L'ordre est matérialisé par un formulaire désigné « mandat d'achat ou mandat de vente » mis à la disposition des clients.

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

Les ordres d'annulation et de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente par l'associé ou un intermédiaire, la Société de Gestion horodate les ordres.

Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre.

2.3 Exécution des transactions

2.3.1 Conditions d'exécution des transactions

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de vingt (20) jours à compter de la date de l'inscription sur le registre des associés.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

2.3.2 Confrontation et fixation du prix d'exécution

a) Détermination du prix d'exécution

Le prix d'exécution est obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre. Il correspond au prix auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

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 (2) critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

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

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

Le prix d'exécution est un prix hors frais (c'est-à-dire qu'il n'intègre pas la commission de cession et les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur), à la charge de l'acquéreur).

b) Périodicité du prix d'exécution

Le prix d'exécution est déterminé mensuellement le dernier jour ouvré du mois.

Pour participer à la confrontation, les ordres doivent avoir été reçus par la Société de Gestion, avant 16 heures la veille du jour de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

La Société de Gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la Société de Gestion, la veille du jour de la confrontation avant 16 heures.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait ne pas être un jour ouvré, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

c) Modification de la périodicité du prix d'exécution

La modification de la périodicité du prix d'exécution peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois (3) mois et inférieure à un (1) jour.

La Société de Gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public sur le site internet de la Société de Gestion.

d) Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site internet de la Société de Gestion.

La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

2.4 Clause d'agrément

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les deux (2) mois suivant la réception de l'ordre d'achat, la Société de Gestion notifie sa décision au donneur d'ordre par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé

sa décision dans le délai de deux (2) mois suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

2.5 Blocage du marché secondaire des parts

2.5.1 Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois

Dans l'hypothèse où il serait constaté des ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la Société de Gestion représentant plus de dix (10) % des parts émises par la SCPI, la Société de Gestion en informera sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoquera une assemblée générale extraordinaire et lui proposera la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée.

2.5.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

Conformément à l'article 422-211 du RG AMF, la Société de Gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé par écrit l'AMF.

Lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

3. TRANSACTIONS DE GRE A GRE ET MUTATION A TITRE GRATUIT

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Le prix est librement fixé entre les parties, la transaction donnant lieu au versement à la Société de Gestion des frais prévus au Chapitre III – Frais et commissions.

3.1 Cessions libres

Les hypothèses suivantes sont des cas de cessions libres, qui ne sont pas soumises à l'agrément de la SCPI exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion :

- cession de parts de gré à gré à un acquéreur déjà associé ;
- cession de parts soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ; et
- transmission des parts par voie de succession, de donation ou de liquidation de communauté de biens entre époux.

Dans ces hypothèses, il suffit de signifier le transfert des parts à la Société de Gestion, par lettre ou par courrier électronique, accompagné des justificatifs éventuellement requis.

Néanmoins la Société de Gestion se réserve le droit de demander tout document complémentaire, concernant l'acquéreur et le cédant, notamment au regard de ses obligations en termes de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) et de lutte contre la fraude. Les demandes documentaires complémentaires pouvant entrainer un allongement de durée de traitement du dossier.

3.2 Cessions soumises à agrément

En dehors des cas visés à l'article précédent, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier recommandé électronique, en indiquant les nom, prénom, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Préalablement à toute décision, la Société de Gestion procède aux contrôles réglementaires et internes nécessaires, notamment au regard de ses obligations en matière de LCB-FT et de lutte contre la fraude.

Dans un délai de deux (2) mois suivant la réception de cette lettre recommandée ou de ce courrier électronique, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé cédant par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier recommandé électronique en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de deux (2) mois suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 1867 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor doit être remise à la Société de Gestion.

4. DISPOSITIONS COMMUNES AUX TRANSACTIONS SUR LE MARCHE SECONDAIRE ET AUX TRANSACTIONS DE GRE A GRE

4.1 Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers.

4.2 Pièces nécessaires à la SCPI

Pour que la cession de parts puisse être effectuée par l'intermédiaire de la Société de Gestion sur le marché secondaire, la SCPI doit être en possession :

- d'un ordre de vente, signé par le cédant ;
- d'un ordre d'achat, signé par le cessionnaire.

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement par un associé de gré à gré, la SCPI doit être en possession :

- de l'acte authentique ou de l'acte sous seing privé formalisant la cession des parts ;
- de la déclaration de cession dûment enregistrée par l'administration fiscale ;
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, le cas échéant.

Dans le cadre de ses obligations en matière de LCB-FT, il appartient à la Société de Gestion, lorsqu'elle commercialise directement les parts le cas échéant, ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client.

4.3 Effet des mutations

Les associés qui cèdent leurs parts de gré à gré cessent de participer aux distributions à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.

Les associés qui cèdent leurs parts sur le marché secondaire cessent de participer aux distributions à partir du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu.

Dans le cadre d'une transmission des parts par voie de succession, les parts portent jouissance à compter du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu.

Dans le cadre d'une transmission des parts par voie de donation, les parts portent jouissance à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la mutation a lieu.

CHAPITRE III – FRAIS ET COMMISSIONS

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI. La SCPI règle notamment, directement :

- le prix et les frais, droits, honoraires, commissions liés à l'acquisition des biens, y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de tenue de comptabilité, suivi fiscal et de secrétariat juridique ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à quinze (15) % du capital statutaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions suivantes.

Portail-SCPI.fr Fortuny

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription correspondant à dix (10) % HT (soit douze (12) % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte de capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux sponsors de la SCPI dont les souscriptions permettront à la SCPI de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers et aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI.

2. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion pour l'administration de la SCPI, correspondant à dix (10) % HT (soit douze (12) % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la SCPI et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Sont couverts par cette commission, les frais supportés par la Société de Gestion pour l'administration de la SCPI, la distribution des revenus, la tenue du registre des associés, la gestion des biens sociaux de la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, etc., paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles).

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de gestion, notamment aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI.

3. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION

3.1 Commission d'acquisition

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission d'acquisition sauf en cas de réinvestissement des produits de cession non consécutif à de nouvelles souscriptions. La commission d'acquisition est, le cas échéant, égale à un virgule cinq (1,5) % HT (soit un virgule huit (1,8) % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum soit :

- du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ; ou

- de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la Société.

3.2 Commission de cession

La Société de Gestion perçoit, à l'occasion de la cession d'actifs immobiliers donnant lieu à la réalisation d'une plus-value, une commission de cession égale à :

Plus-value constatée (par rapport au prix d'acquisition de l'actif immobilier cédé)	Taux de la commission de cession
inférieure à cinq (5) %	zéro (0) %
entre cinq (5) % et dix (10) %	deux virgule cinq (2,5) % HT soit trois (3%) TTC au taux de TVA en vigueur
au-delà de dix (10) %	cinq (5) % HT soit six (6%) TTC au taux de TVA en vigueur

La commission de cession est appliquée sur :

- le prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier cédé ; ou
- la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés cédées par la SCPI.

Ces modalités de rémunération s'inscrivent dans une logique d'alignement d'intérêts entre la Société de Gestion et les associés. Les commissions de cession sont perçues uniquement en cas de réalisation effective d'une plus-value lors de la cession de l'actif.

4. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

5. COMMISSION EN CAS DE CESSION DE PARTS

La Société de Gestion perçoit une commission en cas de cessions de parts de la SCPI :

- pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de soixante-quinze (75) € HT (soit quatre-vingt-dix (90) € TTC au taux de TVA en vigueur), montant qui est indexé chaque année à la date du 1er janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction conformément aux dispositions statutaires ;
- pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire : il est dû par le vendeur à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de six (6) % HT (soit sept virgule vingt (7,20) % TTC au taux de TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

6. AUTRES REMUNERATIONS

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire des associés.

7. INFORMATION SUR LES FRAIS

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1. REGIME DES ASSEMBLEES

Le régime des assemblées générales, dont une synthèse est présentée dans les paragraphes qui suivent, est précisée plus en détail dans les statuts de la SCPI.

1.1 Convocation

L'assemblée générale réunit les associés de la SCPI.

Conformément à l'article R. 214-136 du CMF, l'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, l'assemblée générale peut être convoquée par :

- le Conseil de Surveillance ;
- le Commissaire aux Comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, ou tout intéressé en cas d'urgence ;
- le(s) liquidateur(s).

L'assemblée générale se réunit au moins une (1) fois par an pour l'approbation des comptes dans les six (6) mois suivants la clôture de l'exercice.

1.2 Modalités de convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au BALO, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

Conformément à l'article R. 214-139 du CMF, le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur deuxième convocation.

1.3 Information des associés

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-144 du CMF, à compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la SCPI et sur le site internet de la Société de Gestion :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;

Portail-SCPI.fr Fortuny

- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;

- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire sera amenée à se prononcer sur le dernier exercice clos dans les conditions prévues à l'article L. 214-103 du CMF : le compte de résultat, le bilan, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de Gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de Gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique.

1.4 Représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales.

Conformément à l'article L. 214-104 du CMF, tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

1.5 Vote par correspondance et par voie électronique

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

1.6 Vote par un moyen de télécommunication

Conformément à l'article L. 214-107-1 du CMF, la Société de Gestion peut, à son entière discrétion, proposer aux associés de participer et de voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification.

L'assemblée générale pourra également, à la discrétion de la Société de Gestion, se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

Dans ces deux hypothèses, les associés participent et votent à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un espace exclusivement consacré à cette fin sur son site internet ou sur un site dédié, auquel les associés ne peuvent accéder qu'après s'être identifiés au moyen d'un code fourni préalablement à la séance.

1.7 Quorum et scrutin

L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire peut se tenir sans qu'aucun quorum ne soit requis.

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

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés, y compris des associés ayant voté par correspondance et des associés participant à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication.

1.8 Ordre du jour

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins cinq (5) % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, ou télécommunication électronique, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760 000 €), en application de l'article R. 214-138 du CMF, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4,00 % pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) et sept millions six cent mille (7 600 000) euros ;
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros ;
- 0,50 % pour le surplus de capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée générale.

1.9 Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir la condition de majorité définie ci-dessus pour les assemblées générales.

2. REPARTITION DES BENEFICES

2.1 Dispositions générales

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'assemblée générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

2.2 Versement d'acomptes

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe mensuels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou la fin de l'exercice et certifiée par le commissaire aux comptes fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, un bénéfice net.

A cet effet, la Société de Gestion pourra décider de la distribution d'acomptes au dernier jour du mois. Seuls les associés jouissants à cette date auront droit à la distribution dont la mise en paiement interviendra à une date ultérieure qui sera déterminée par la Société de Gestion.

3. PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Une provision pour gros entretiens peut être constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être réalisés pendant la durée de vie de la SCPI.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé sur la base d'un plan pluriannuel de travaux.

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

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

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du CMF ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du CMF.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RG AMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date et le numéro de visa ; et
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF ou mise à disposition sur le site internet de la SGP.

6. REGIME FISCAL

Les informations sur le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI qui sont communiquées ci-après sont fondées sur les dispositions fiscales françaises en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur, éventuellement avec effet rétroactif. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de translucidité fiscale en vertu de l'article 239 septies du Code général des impôts (« **CGI** »). Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Chaque année, la Société de Gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel avec les montants à intégrer dans leurs déclarations.

Portail-SCPI.fr Fortuny

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France.

6.1 Fiscalité des personnes physiques résidentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

6.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 17,2 %).

a) Déficit foncier

Il est rappelé que, pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de dix mille sept cents (10 700) euros. La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique « répartition du déficit » de la notice explicative de la déclaration n°2044 spéciale communiquée par la DGI).

Attention, lorsque l'on procède à l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global dans la limite de dix mille sept cents (10.700) euros annuels, il est nécessaire de conserver les parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit a été pratiquée.

b) Micro-foncier

Le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies : (i) le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder quinze mille (15 000) euros au titre de l'année d'imposition, (ii) l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et (iii) le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal ne doit pas détenir un logement ou des parts de sociétés de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR. Les régimes Malraux, Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier mais les déductions spécifiques Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR ne sont pas applicables.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclaré par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

6.1.2 Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

- Produits financiers : les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (« **PFU** ») qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation globale de 31,4 % avec les prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

  Toutefois, avant d'être soumis au PFU ou, le cas échéant, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire (« **PFNL** ») au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû (notamment en cas d'option pour le barème progressif), l'excédent est restitué.

  Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à vingt-cinq mille (25.000) euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, ou cinquante mille (50.000) euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de l'application du PFNL. La demande de dispense doit être formulée par les contribuables, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

  Lorsque l'associé n'a pas expressément sollicité cette dispense, la Société de Gestion applique le PFNL.

- Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers : conformément à la réglementation (article L. 136-7 du Code de la sécurité sociale), la Société de Gestion a mis en place un prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers. Les prélèvements sociaux calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement.

  Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de 18,6 %.

6.1.3 Imposition des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières

Depuis le 1er janvier 2004, les plus-values immobilières réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration du contribuable mais sont déclarées au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de parts.

Ce régime ne s'applique pas aux associés personnes morales imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux, ou des bénéfices agricoles, les plus-values réalisées étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

a) Les plus-values sur cession d'immeubles

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par la SCPI d'un ou plusieurs immeubles.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

La plus-value immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année et de 4 % au titre de la 22ème année de détention. De ce fait, les plus-values immobilières sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème, 1,60 % pour la 22ème année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans ([1]).

Ces abattements pour durée de détention sont calculés en fonction de la durée de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par les associés.

Par ailleurs, aucune plus-value n'est soumise lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception ([2]), la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

Pour rappel, dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du CMF, notamment lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins cinq ans.

b) Imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI

[1] Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

[2] En cas de vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel) et ajusté des bénéfices déjà imposés et des déficits déjà déduits (mécanisme « Quéméner »).

La plus-value immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année et de 4 % au terme de la 22ème année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème, 1,60 % pour la 22ème année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans.

Ces abattements pour durée de détention sont calculés à compter de la date d'acquisition des parts par l'associé.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15.000) euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

6.1.4 Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

6.1.5 Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes.

Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

6.1.6 Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50.000 euros

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à cinquante mille (50.000) euros réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Montant de la PV imposable (€)	Montant de la taxe (€)
de 50 001 à 60 000	2% PV-(60000-PV) × 1/20
de 60 001 à 100 000	2% PV
de 100 001 à 110 000	3% PV-(110000-PV) × 1/10
de 110 001 à 150 000	3% PV
de 150 001 à 160 000	4% PV-(160000-PV) × 15/100
de 160 001 à 200 000	4% PV
de 200 001 à 210 000	5% PV-(210000-PV) × 20/100
de 210 001 à 250 000	5% PV
de 250 001 à 260 000	6% PV-(260000-PV) × 25/100
Supérieur à 260 000	6% PV

6.2 Fiscalité des personnes morales résidentes en France

6.2.1 Les revenus

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée au résultat fiscal annuel de l'associé.

Pour les sociétés de personnes appliquant le régime de la translucidité fiscale, l'imposition s'effectue au niveau de chacun des associés de la SCPI selon son régime fiscal propre.

Les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés sur leur quote-part du résultat de la SCPI (par application de l'article 206-5 du CGI ; en ce sens rep. Beauguitte, n° 18984 du 1er juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au Bofip).

6.2.2 Les plus-values

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

Les plus ou moins-values imposables au nom des sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI sont imposées au niveau de chaque associé, selon son régime fiscal propre.

En principe, les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à une imposition sur les plus-values.

6.3 Précisions concernant les revenus et plus-values de source étrangère

La SCPI a vocation à détenir, directement ou indirectement, des immeubles situés dans les Etats éligibles à la politique d'investissement définie en introduction.

Les conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions prévoient généralement que les revenus fonciers de source étrangère ainsi que les plus-values résultant de la cession d'immeubles situés à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle du « taux effectif » ou de l'application d'un crédit d'impôt. En effet, les conventions fiscales prévoient généralement que :

- les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable ([3]) ; ou

- les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français qui peut être égal, selon les conventions, soit au montant de l'impôt français, soit au montant de l'impôt étranger sans toutefois pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus.

Au cas où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés résidents français d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit pays, la Société de Gestion s'engage à fournir aux associés résidents de France tout document nécessaire à cette déclaration.

Par ailleurs, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les plus-values sur cessions de parts de la SCPI peuvent être soumises à déclaration et imposition à l'étranger lorsque le patrimoine immobilier de la SCPI est majoritairement détenu à l'étranger et/ou que les règles fiscales du pays de situation des immeubles l'exigent.

6.4 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'article 31 de la Loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 (Loi de finances pour 2018) a instauré un impôt annuel sur la fortune immobilière à compter du 1er Janvier 2018 (l' « **IFI** »).

L'IFI est un impôt déclaratif et progressif qui cible le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par les personnes physiques.

Sont ainsi soumis à l'IFI les personnes physiques dont la valeur nette des actifs imposables (biens immobiliers ou droits immobiliers) est supérieure, au 1er janvier de l'année d'imposition au seuil d'imposition prévu à l'article 964 du CGI (un million trois cent mille (1.300.000) euros). S'agissant des résidents français, ce seuil s'apprécie à raison des biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, situés en France ou hors de France.

L'assiette de l'IFI comprend notamment la valeur des parts ou actions de sociétés ou organismes établis en France appartenant au redevable et aux membres de son foyer fiscal, à hauteur de la fraction représentative des biens ou droits immobiliers, non exonérés, détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

[3] Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu, lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère).

Les parts de SCPI détenues par les associés personnes physiques entrent dans l'assiette de l'IFI, dans les conditions de droit commun, à hauteur de la fraction mentionnée ci-dessus.

7. MODALITES D'INFORMATION

7.1 Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

7.2 Bulletins d'information

Conformément à l'article 422-228 du RG AMF, dans les soixante (60) jours suivants la fin de chaque semestre, la Société de Gestion doit mettre à disposition sur son site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale sur la période, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information.

La Société de Gestion établit et met à disposition le bulletin d'information de façon trimestrielle.

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SCPI

1. LA SCPI

Dénomination sociale	ATREAM ATWIN
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Nationalité	Française
Forme juridique	Société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du CMF, les articles 422-189 et suivants du RG AMF, par la doctrine de l'AMF applicable aux SCPI ainsi que par tous les textes subséquents et les statuts de la SCPI.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
RCS	104 505 482 RCS Paris
Objet social	La SCPI a pour objet : – l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; – l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. A titre accessoire, la SCPI peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers 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, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vii) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du CMF.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Durée de la SCPI	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation de la SCPI au RCS de Paris, pour s'achever le 31 décembre 2026.
Capital social minimum	Sept cent soixante mille euros (760.000 €).
Capital social maximum	Dix-huit millions d'euros (18.000.000 €).

2. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Attributions	Le conseil de surveillance de la SCPI (le « **Conseil de Surveillance** ») a pour mission : – d'assister la Société de Gestion ; – d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile ; – de présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI. De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RG AMF, le Conseil de Surveillance : – émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ; – s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement. Un règlement intérieur du conseil de surveillance pourra préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance.
Composition	Le Conseil de Surveillance est composé d'un nombre impair de membres, de trois (3) membres au moins et de onze (11) membres au plus, associés de la SCPI nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.
Nomination – Révocation – Durée des fonctions	Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles.

Portail-SCPI.fr Fortuny

	A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI. L'assemblée générale constitutive du 29 avril 2026 a désigné en qualité de membre du Conseil de Surveillance : - 4P, représentée par Monsieur Patrice PONMARET ; - Monsieur Malek BENDAFI ; - Monsieur Daniel COLLIGNON ; - Monsieur Philippe JEANJEAN ; - LBD INVEST, représentée par Monsieur Vincent DUBOIS ; - Mutuelle Epargne Retraite Prévoyance CARAC, représentée par Monsieur Fabrice Hammouche ; - Monsieur Olivier SAMAIN ; - SWITCHE, représentée par Julien Marette ;

3. LA SOCIETE DE GESTION

Dénomination sociale	Atream

Portail-SCPI.fr Fortuny

Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Nationalité	Française
Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS)
RCS	503 740 433 RCS Paris
Capital social	Deux-cent-soixante-trois mille deux-cent euros (263.200 €)
Agrément AMF	Agrément AMF GP-13000011 en date du 15 avril 2013
Objet social	L'exercice de l'activité de société de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ; la gestion de fonds immobiliers et d'actifs immobiliers pour compte propre et/ou pour compte de tiers, le conseil et la prestation de services aux entreprises, en matière de stratégie immobilière et financière, de valorisation d'actifs immobiliers et mobiliers, de conseil en investissement, de conseil en investissement immobilier, d'opérations financières notamment par la réalisation de tous diagnostics patrimoniaux, de toutes études et analyses.
Responsabilité professionnelle	Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RG AMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Atream dispose de fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01% pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

4. LE DEPOSITAIRE

Dépositaire désigné	L'assemblée générale constitutive du 29 avril 2026 a nommé Société Générale SA, ayant son siège social au Colline Sud, 10 Passage de l'Arche, 92800 PUTEAUX, en qualité de dépositaire de la SCPI.
Missions du dépositaire	Les missions confiées au dépositaire sont, notamment : – la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ; – le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et – le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

Portail-SCPI.fr Fortuny

5. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaire aux comptes	L'assemblée générale constitutive du 29 avril 2026 a nommé DELOITTE, ayant son siège social au 6 place de la Pyramide 92908 PARIS La Défense Cedex, en qualité de commissaire aux comptes de la SCPI pour une durée de six (6) exercices.
Missions du commissaire aux comptes	Le commissaire aux comptes certifie que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Il a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Il s'assure que l'égalité a été respectée entre les associés. À cet effet, il peut à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaires.

6. L'EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Expert externe en évaluation	La Société de Gestion a désigné en tant qu'expert externe en évaluation CBRE HOTELS VALUATION, ayant son siège social au 76 rue de Prony, 75017 PARIS, le 29 avril 2026 et pour une durée de six (6) ans.
Missions du de l'expert externe en évaluation	L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Conformément aux articles R. 214-157-1 du CMF et 422-234 et suivants du RG AMF, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise au moins tous les trois (3) ans, la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et par les sociétés mentionnées aux 2° et 2°bis du I° de l'article L. 214-115 du CMF étant actualisée par l'expert chaque semestre de l'exercice.

7. VALORISATEUR

Valorisateur	La Société de Gestion a désigné, en tant que valorisateur, la société FORESTONE, ayant son siège social au 46 rue de Lagny à Montreuil (93100).
Missions du valorisateur	Les missions confiées au valorisateur couvrent notamment :

Portail-SCPI.fr Fortuny

	– l'élaboration des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, et leur transmission à la Société de Gestion ; – l'enregistrement des opérations liées à la valorisation de la SCPI.

8. RESPONSABLE DE L'INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la SCPI est Monsieur Grégory SOPPELSA, Président exécutif d'ATREAM.

Les coordonnées du Service Gestion des associés d'Atream sont les suivantes :

89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
Téléphone : 01 43 59 75 76
Courriel : SCPI@atream.com

Portail-SCPI.fr
Fortuny

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES 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°26-17 en date du 07/07/2026.

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.