praemia REIM FRANCE

PRIMOPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable avec possibilité de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits

Siège social : 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy

507 646 446 RCS Nanterre

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour : 1er août 2026

Portail-SCPI.fr

Fortuny

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

1. PRÉAMBULE 5
2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION 5
3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 5
4. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 8
5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS 8
6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 8
7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS 8
8. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS 10
9. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 10
10. CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL 10

CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS 12

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 12
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 13
3. PARTS SOCIALES 13
   A. Valeur Nominale 13
   B. Prix de souscription 13
   C. Forme des parts 13
4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE 13
5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 14
6. JOUISSANCE DES PARTS 14
7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 14
8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC 15
9. AGRÉMENT 15
10. GARANTIE BANCAIRE 15
11. TRAITEMENT EQUITABLE 16

CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE 16

1. RETRAITS 16
   A. Principe du retrait 16
   B. Modalités de retrait 16
   C. Prix de retrait 16
   D. Fonds de remboursement 17
   E. Blocage des retraits 19
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS 19
3. MARCHÉ SECONDAIRE 20
   A. Pièces à envoyer à la Société 20

Portail-SCPI.fr
Fortuny

B. Formulaire Modification / Annulation 21
C. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus 22
D. Délai de versement des fonds 22
E. Registre des ordres de vente et d'achat 22
F. Périodicité des prix d'exécution 22
G. Mode de transmission des ordres 22
H. Couverture des ordres 23
CHAPITRE III. FRAIS 23
1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 23
A. Commission de souscription 23
B. Commission de gestion 23
C. Commission de cession et de mutation 24
2. AUTRES RÉMUNÉRATIONS ACCORDÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 24
3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER CALCULEE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUES 25
CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 25
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES 25
2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES 26
3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN 26
4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES 27
5. RÉGIME FISCAL 27
A. Régime fiscal applicable à la Société 27
B. Associés personnes physiques résidents fiscaux français (agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé) 27
- **Revenus et déficits fonciers 27**
- **Placements financiers 28**
- **Plus-values de cession des parts de la Société 29**
- **Plus-values de cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière par la Société 30**
- **Revenus des immeubles situés hors de France 31**
- **Impôt sur la fortune immobilière 31**
C. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français 32
- **Revenus et déficits fonciers 32**
- **Placements financiers 32**
- **Plus-values sur cession des parts de la Société ou sur cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société 32**
- **Impôt sur la fortune immobilière 33**
D. Associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé 34
- **Revenus perçus par la Société 34**
- **Plus-values immobilières 34**
- **Revenus étrangers 35**

Portail-SCPI.fr
Fortuny

- **Situation des associés personnes morales non-résidents fiscaux français 35**

E. Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société 35

- **Associés résidents de France 35**
- **Associés non-résidents de France 35**

6. MODALITÉS D'INFORMATION 35

A. Le rapport annuel 35

B. Les bulletins semestriels d'information 36

7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ 36

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS 36

1. LA SOCIÉTÉ 36

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI 37

A. Attributions 37

B. Nombre de membres - Durée de leur mandat 37

C. Composition du Conseil 37

D. Renouvellement, candidatures, désignation 38

3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE 38

4. DEPOSITAIRE 39

5. COMMISSAIRES AUX COMPTES 40

6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 40

7. INFORMATION 41

INTRODUCTION

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

1. PRÉAMBULE

Conformément à la loi, les associés devaient se prononcer, dans un délai de cinq ans à compter du 16 mai 2007, soit après la publication la veille au Journal Officiel, de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (« RG AMF ») relatives aux organismes de placement collectif en immobilier (« OPCI ») sur la transformation ou non de la SCPI en OPCI. Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2011, les associés ont adopté la résolution visant à ne pas transformer la SCPI en OPCI, qui reste donc une SCPI.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION

La Société a été constituée le 21 juillet 2008 sous l'égide de BNP PARIBAS en partenariat avec le groupe PRIMONIAL (devenu le groupe PRAEMIA).

La société de gestion statutaire de la Société est la société PRAEMIA REIM France (« PREIM France »), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro GP 11-000043, en date du 16 décembre 2011, au capital de 100 825 100 euros, dont le siège est 26 rue Villeneuve - 92110 Clichy.

La Société a été constituée avec un capital initial de sept cent soixante mille euros (760 000 €), soit prime d'émission incluse, de neuf cent sept mille deux cent cinquante euros (907 250 €), entièrement libéré au 1er août 2008.

Ce capital initial était divisé en quatre mille sept cent cinquante (4 750) parts de cent soixante euros (160 €) chacune, auxquelles s'ajoutait une prime d'émission de trente et un (31 €) pour chacune des parts.

Répartition du capital initial :

- CARDIF ASSURANCE VIE représentée par M. Eric Lombard, Président Directeur Général : 4 744 parts ;
- PATRIMOINE MANAGEMENT ET ASSOCIES représentée par M. André Camo, Président : 1 part ;
- SCI PRIMONIAL CAPIMMO représentée par son Président, PMA Gestion devenue Primonial Fundquest, elle-même représentée par M. Patrick Petitjean, Président : 1 part ;
- Mme Véronique CHANTELOUP, Directrice Partenariat CGPI : 1 part,
- M. Grégory FRAPET, Directeur Immobilier : 1 part ;
- Mme Stéphanie LACROIX, Directrice Relations Institutionnels : 1 part,
- Mme Françoise PROUST, Directrice Réseau : 1 part.

La date d'ouverture de la première souscription par le public était le 22 septembre 2008.

L'AGE du 30 juin 2011 a décidé la nomination de PREIM France en remplacement de la Société BNP Paribas REIM. Cette décision s'est inscrite dans le cadre d'un partenariat conclu entre les deux sociétés et visait à accompagner le développement des activités de gestion immobilière de PREIM France.

3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de la Société, SCPI de type "classique diversifiée", vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisés sur le plan locatif et géographique.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

La Société investira principalement directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs sélectionnés :

- par la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureau, commerces de pieds d'immeubles, centres commerciaux, logistique) ;
- en règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif) ;
- les acquisitions réalisées seront localisées majoritairement en France, ou par opportunité dans des pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions pourront notamment prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par PREIM France ou par une société liée à PREIM France, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par PREIM France ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même PREIM France au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce.

Ces acquisitions pourront être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L.214-115, I., 2° et R.214-156 du Code monétaire et financier.

La Société prévoit d'investir, directement ou indirectement, dans des actifs :

- ne représentant individuellement pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;
- le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.

Par ailleurs :

- la Société pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de SCPI, des parts ou actions d'OPCI ;
- la Société pourra octroyer des compte-courant à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- la Société pourra conclure des contrats de promotion immobilière ;
- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La Société pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par PREIM France ou des sociétés qui lui sont liées.

La Société pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Enfin, sans pour autant pratiquer de politique d'exclusion à l'égard d'activités ou d'entreprises sur des critères relevant de l'Investissement Socialement Responsable (ISR), la Société conduit une politique d'investissement impliquant une amélioration continue de la qualité des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) des actifs immobiliers qu'elle détient directement ou indirectement.

Ainsi, en sus d'une analyse immobilière, 100% des actifs immobiliers de la Société font l'objet d'une notation extra-financière sur la base des indicateurs ESG déclinés dans la grille de notation interne développée par PREIM France.

Cet outil de notation détermine une note à l'acquisition, une note courante et une note-cible. Il permet donc de suivre l'évolution de la qualité ESG de l'actif dans le temps, et ainsi de piloter son atteinte des objectifs du fonds. Ce pilotage est suivi semestriellement par un « Comité du label ISR » au sein de la société de gestion.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

La SCPI a pour objectifs extra-financiers principaux :

- Objectif Environnemental : Réduire les émissions carbone du portefeuille, en $kgCO_2/m^2$, de 47% d'ici à 2040 par rapport à 2024.
- Objectif Social : Impliquer et accompagner les locataires dans leur démarche ESG via la mise en œuvre de comités ESG.
- Objectif Gouvernance : Garantir une gouvernance exemplaire en intégrant l'annexe ESG PREIM aux baux lors des renouvellements ou des signatures de nouveaux baux.

L'objectif de gestion extra-financière de la Société est d'améliorer la note ESG des actifs dont la note se situe en-dessous d'une note-seuil, fixée à 67/100 et d'amener en 3 ans (à compter de juin 2026, date de renouvellement de la labélisation de la Société) la note moyenne de cette poche d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société à cette note-seuil. Pour les actifs dont la note est supérieure à la note-seuil l'objectif recherché est le maintien, a minima, de cette note. La note-seuil pourra évoluer à la hausse dans le temps, à mesure qu'une proportion croissante d'actifs l'auront atteinte. La Société s'inscrit dans une démarche de progrès global, progressif et structuré de l'ensemble de son portefeuille immobilier au niveau de ses indicateurs ESG. Elle développe donc une approche *best-in-progress* conforme aux exigences du Label ISR.

Les étapes-clés du processus d'acquisition et de gestion sont les suivantes :

A l'acquisition

En complément des critères financiers, le comité d'investissement de PREIM France intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés. Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par la société de gestion afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement.

Compte tenu de l'approche *best-in-progress* de la Société, la note ESG de l'actif n'induit pas directement une sélectivité. Si elle se situe en deçà de la note-seuil, l'acquisition peut être validée, sous condition d'amélioration de la note dans les 3 ans au moyen d'un business plan qui détaillera les actions à mener pour y parvenir. Si la note de l'actif est égale ou supérieure à la note seuil, celle-ci doit être, à tout le moins, maintenue.

Pendant la gestion

Dès l'acquisition de tout actif et durant toute la vie de celui-ci, une démarche de progrès sur les critères ESG de l'actif est enclenchée, laquelle consiste en un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier.

La mise en œuvre de cette démarche passe par le contrôle et la mise à jour annuels de la notation ESG afin d'actualiser la note et la comparer au score-cible à 3 ans, l'objectif étant, à tout le moins, de maintenir la note initiale. Dans l'hypothèse où la note ESG d'un actif se dégraderait, la société de gestion déploierait ses meilleurs efforts pour remédier à cette situation. Le Label ISR de la Société fait l'objet d'un audit annuel par un certificateur afin de vérifier le respect de ses exigences.

Praemia REIM France a la charge du suivi de la notation des actifs et de la notation moyenne du fonds.

Le Code de Transparence établi par la société de gestion détaille le processus d'investissement et de gestion ainsi que l'approche retenue ; il est consultable sur le site internet de la société de gestion à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximums sont fixés, au moins annuellement par l'Assemblée Générale des associés. La dernière Assemblée Générale a autorisé la société de gestion, au nom de la Société, à user de cette faculté dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la Société. Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la Société. L'effet de levier maximal auquel la Société peut recourir est de 1,80 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RG AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Il tient également compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation.

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

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

Conformément aux statuts de la Société, la politique d'investissement peut être modifiée par les associés dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

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

5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

La Société a été constituée le 21 juillet 2008.

6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, par dérogation à l'article 1857 du Code civil, et à celles de l'article XVIII des statuts de la Société, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital 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.

7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

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

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

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

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

Ce placement est considéré comme peu liquide. Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

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

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

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

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la Société.

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

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

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

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

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

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

La SCPI est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2 (22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le

processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

8. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

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

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

10. CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL

Capital social initial :

Le capital initial de la Société s'élève à 760 000 euros, divisé en 4 750 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

Capital social statutaire :

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues a été modifié en date du 15 mars 2013 par l'Assemblée Générale Extraordinaire

Portail-SCPI.fr
Fortuny

pour être porté de 500 000 000 d'euros à 1 000 000 000 d'euros, divisé en 6 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2015 a décidé d'augmenter le montant du capital maximum statutaire pour le porter de 1 000 000 000 d'euros à 2 000 000 000 d'euros, divisé en 12 500 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juillet 2017 a décidé d'augmenter le montant du capital maximum statutaire pour le porter de 2 000 000 000 d'euros à 2 500 000 000 euros, divisé en 15 625 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Mixte en date du 7 juillet 2020 a décidé de porter le montant du capital social statutaire de 2 500 000 000 euros à 3 000 000 000 d'euros, divisé en 18 750 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 5 juillet 2021 a décidé de porter le montant du capital social statutaire de 3 000 000 000 d'euros à 5 000 000 000 d'euros, divisé en 31 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 mars 2024 a décidé de réduire le capital social d'un montant de 189 480 800 euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts pour la ramener de 160 euros à 150 euros. Depuis lors, le montant du capital social statutaire est de 4 999 999 950 euros, divisé en 33 333 333 parts de 150 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Mixte en date du 3 octobre 2024 a décidé de réduire le capital social d'un montant de 947 404 000 euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 150 euros à 100 euros ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. Depuis lors, le montant du capital social statutaire maximum est de cinq milliards (5 000 000 000) euros, divisé en 50 000 000 parts de 100 euros de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale Mixte en date du 3 juillet 2025 a décidé de réduire le capital social d'un montant de 1 875 859 920 euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 100 euros à 1 euro ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. Depuis lors, le montant du capital social statutaire maximum est de cinq milliards (5 000 000 000) d'euros, divisé en 5 000 000 000 de parts de 1 euro de valeur nominale chacune.

Capital social effectif :

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports. Au 31 décembre 2025, le capital social effectif s'élève à 18 948 080,00 €.

Variabilité du capital

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

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

En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la société de gestion) d'information, les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire. Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire. Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fond de remboursement.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Suspension et reprise de variabilité du capital

Sur proposition de la Société de Gestion, l'assemblée générale extraordinaire peut décider de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.

Si la Société de Gestion constate que des demandes de retrait n'ont pas été honorées depuis au moins trois (3) mois, et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas d'honorer ces demandes de retrait, elle peut décider de suspendre la variabilité du capital après avoir communiqué sa décision aux associés par tous moyens écrits.

Si la Société de Gestion constate que, lors de quatre (4) confrontations consécutives mensuelles au moins, le prix d'exécution (commissions et droits de mutation inclus) est compris entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution en vigueur à chaque confrontation, elle peut décider de rétablir la variabilité du capital après avoir communiqué sa décision aux associés par tous moyens écrits.

La Société de Gestion doit rétablir la variabilité du capital lorsque la condition de prix susmentionnée est respectée au cours de huit (8) confrontations mensuelles consécutives

Si, lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos l'année qui suit une suspension, une décision de prorogation de suspension, ou une non-reprise de variabilité (par exemple, pour une suspension intervenue en 2026, l'assemblée statuant en 2028 sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2027), cette variabilité n'a pas repris dans l'une des conditions ci-dessus, la variabilité du capital est rétablie, sauf à obtenir jusqu'à cette échéance l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de proroger le mécanisme de suspension ; en cas de reprise de la variabilité dans ces circonstances à un prix de souscription éloigné de plus de 10% de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, cette reprise de variabilité est sujette à l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers. A défaut de l'obtenir, la suspension perdure comme si la variabilité n'avait pas repris.

La Société de Gestion peut également rétablir les effets de la variabilité du capital avant cette échéance et sans que les conditions précédentes de prix et de délai soient remplies sous réserve d'obtenir de l'Autorité des Marchés Financiers un visa lui permettant de rouvrir les souscriptions à un prix éloigné de plus de 10% de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

La suspension et la reprise de variabilité du capital entrainent des conséquences sur les modalités d'entrée et de sortie du capital ; ces conséquences sont décrites aux Chapitres I et II.

CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La souscription de parts est possible tant que le capital maximal statutaire n'est pas atteint et que la variabilité du capital n'a pas été suspendue ; si la variabilité du capital est suspendue, il reste possible d'acquérir des parts sur le marché secondaire si des associés y offrent des parts à la vente.

Les acquéreurs potentiels sont, dans un tel contexte, invités à prendre connaissance du fonctionnement du marché secondaire, au paragraphe 3 du Chapitre II, et à se référer au site internet de la Société de Gestion.

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis sur support durable à tout souscripteur préalablement à sa souscription, est composé des documents suivants :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription comportant au verso les conditions de souscription en vigueur, dont l'un des exemplaires est à conserver par le souscripteur ;
- le dernier bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la société de gestion) d'information ;
- le dernier rapport annuel ;
- le document d'informations-clés issu du règlement européen « PRIIPS ».

Un exemplaire papier des documents mentionnés ci-dessus est fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le montant de la souscription doit être versé dans son intégralité lors de la souscription.

Ces modalités de versement, fixées par la société de gestion, sont rappelées dans le bulletin de souscription. Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

3. PARTS SOCIALES

A. Valeur Nominale

Le nominal des parts est d'un euro (1 euro). Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 114 euros.

B. Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part d'un euro (1 euro) majorée d'une prime d'émission, destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles. Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

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

C. Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

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

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus auprès de la société de gestion PREIM France ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

6. JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1er jour du mois suivant celui de la souscription, accompagnée du versement du prix (la souscription étant entendue comme l'inscription des parts du souscripteur dans le registre des associés, après vérification de la complétude du dossier). A titre d'exemple des parts souscrites en septembre entrent en jouissance le 1er octobre. Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la société de gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- valeur comptable,
- valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise triennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation et actualisée par lui chaque semestre.
- valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. Par exception, la société de gestion peut établir une valeur indicative de la valeur de reconstitution, égale à la dernière valeur de reconstitution publiée, actualisée au vu des éléments disponibles nouveaux contribuant à sa fixation. Cette valeur de reconstitution *estimative* est publiée sur le site de la société de gestion ; elle ne peut en aucun cas servir de base aux souscriptions ni aux retraits, ni à la fixation et l'application de nouveaux prix et valeurs de souscription et de retrait pouvant en découler.

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

Le 21 janvier 2025, la Société a réduit le prix de souscription pour le porter à 115 €.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution établies au 31 décembre 2024 qui ont été approuvées par les associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2025 étaient les suivantes :

- Valeur de réalisation : 1 828 446 533,93 €, soit 96,50 € par part
- Valeur de reconstitution : 2 138 881 781,22 €, soit 112,88 € par part

L'assemblée générale extraordinaire du 7 janvier 2026 a décidé de suspendre temporairement la variabilité du capital de la Société.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution établies au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

- Valeur de réalisation : 1 486 442 501,06 €, soit 78,45 € par part
- Valeur de reconstitution : 1 742 297 437,00 €, soit 91,95 € par part

Portail-SCPI.fr
Fortuny

L'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2025 est de -25,07%.

8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

Offre au public

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 5 000 000 000 euros.

Prix de souscription d'une part

Prix de souscription de 115 €, décomposé en 1 € de nominal et 114 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la Société à la société de gestion : 8,25 % HT (commission exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse (conforme à la limite du maximum statutaire de 10,617 % HT), ce qui représente un montant de 9,49 € HT (exonérés de TVA), qui supporte :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) (conforme à la limite du maximum statutaire de 9,867 % HT), soit 9,49 € HT (exonérés de TVA) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) (conforme à la limite du maximum statutaire de 0,75 % HT), soit 0 € HT (exonéré de TVA).

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

Date d'effet du prix de souscription : 21 janvier 2025.

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

9. AGRÉMENT

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

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

10. GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire initial, soit 50 000 000 euros a été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 7 500 000 euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, et portant sur 9 860 375 euros, a été délivrée à la Société

Portail-SCPI.fr
Fortuny

par BNP PARIBAS. Elle représentait 15 % du capital statutaire maximum initial majoré de la prime d'émission (et de l'apport des fondateurs).

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

11. TRAITEMENT EQUITABLE

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

CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

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

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

La Société ne garantit pas le rachat des parts.

1. RETRAITS

A. Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Cette faculté est cependant assujettie à l'exception, prévue par les statuts, selon laquelle la variabilité du capital peut être suspendue et rétablie dans les conditions qu'ils décrivent et qui sont reproduites dans le présent chapitre.

B. Modalités de retrait

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

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

C. Prix de retrait

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

• Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait :

Le prix de retrait correspond au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du premier prix de souscription de 115 euros, une somme de 105,51 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

- Prix de souscription : 115,00 euros
- Commission de souscription : 9,49 euros
- Valeur de retrait : 105,51 euros

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

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

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

• Dans le cas où les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé :

Celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un, dans la limite de celui-ci et dans les conditions qui sont fixées par l'Assemblée Générale.

La valeur de retrait ne peut pas être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

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

L'attention des associés est attirée sur le fait que, compte tenu de l'encadrement légal du prix de retrait par référence à la valeur de réalisation, dans l'hypothèse où le fonds de remboursement ne serait pas suffisamment doté pour honorer toute demande de remboursement au prix de retrait précédemment communiqué, les demandes de remboursement restant en attente au moment où un nouveau prix de retrait devra entrer en vigueur seront exécutées, sauf si l'associé s'y est opposé, à ce nouveau prix, qui pourrait être inférieur au prix de retrait communiqué précédemment.

D. Fonds de remboursement

- **Création**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, il a été décidé lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 3 octobre 2024, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les conditions de fonctionnement de ce fonds de remboursement sont définies ci-après.

- **Dotation**

Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

La Société de Gestion est autorisée à procéder à la dotation du fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, à hauteur de 20 000 0000 euros par affectation du produit de cessions d'éléments du patrimoine.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. L'utilisation effective du fonds de remboursement ne peut intervenir que dans la limite du montant disponible ; le dernier ordre susceptible d'en bénéficier peut donc n'être exécuté que partiellement.

L'assemblée générale susvisée a délégué à la société de gestion la mise en œuvre effective de la dotation du fonds de remboursement dans les conditions *ad hoc* et légales suivantes qu'elle a arrêtées :

Portail-SCPI.fr
Fortuny

1. La société de gestion peut doter le fonds de remboursement quand se réalise l'une quelconque des conditions de déclenchement suivantes :

    a) dès lors qu'elle constate qu'il existe sur le registre des demandes de retraits des ordres restant en attente depuis plus de douze (12) mois représentant plus de dix pourcents (10%) des parts en circulation, précision étant faite que cette faculté ne préjuge pas de toute autre mesure que la société de gestion pourrait adopter cumulativement conformément au paragraphe « Blocage des retraits » ci-après ; ou

    b) dès lors qu'elle constate qu'il existe, sur le registre des demandes de retraits, des ordres restant en attente depuis plus de six (6) mois ou représentant plus d'un pourcent (1 %) des parts en circulation ; ou

    c) dès lors qu'elle anticipe un futur niveau de souscription inférieur au niveau attendu des retraits ;

2. La société de gestion peut user de ce pouvoir sans limitation de durée à chaque fois et aussi longtemps qu'il existe des parts en attente de retrait par voie de compensation depuis plus de trois (3) mois ;

3. La société de gestion peut doter le fonds de remboursement dans la limite du plus bas des plafonds suivants :

    a) du prix de retrait de toutes les parts en attente de retrait par voie de compensation ; et

    b) des capacités annuelles d'arbitrage de la Société (reportées et cumulées le cas échéant) déduction faite des bénéfices déjà affectés au fonds de remboursement ; et

    c) de la variabilité du capital prévue au paragraphe 9 de l'introduction de la note d'information.

L'attention des associés est attirée sur le fait que, compte tenu des contraintes légales et réglementaires applicables d'une part, et des conditions de dotation fixées par l'assemblée générale d'autre part, la création du fonds de remboursement ne constitue pas une garantie de sa dotation à un niveau suffisant, à tout instant, à honorer toutes les demandes de remboursement, ni même à les honorer dans un délai imparti. Les demandes de remboursement ne sont pas admises quand le fonds n'est pas doté.

- **Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement**

L'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2025 a décidé de préciser les limites et critères de fonctionnement du fonds de remboursement dans les conditions ci-après :

- en fonction de la disponibilité des fonds affectés au fonds de remboursement et dans le respect de l'ordre chronologique d'inscription des demandes de retrait de parts en attente, la Société de Gestion peut adresser aux associés (entendus comme les personnes physiques, ou personnes morales titulaires d'une personnalité juridique propre, détenant des parts sociales de la SCPI) en attente de retrait depuis plus de 12 mois, une proposition de remboursement par le fonds de remboursement ;
- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder trois cents (300) parts ;
- un associé ne peut bénéficier du fonds de remboursement que lorsque la Société de Gestion l'en a avisé. Ainsi :

    - en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de

Portail-SCPI.fr
Fortuny

remboursement dans un délai de deux (2) mois suivant sa date d'envoi, son ordre de retrait conservera son rang dans le registre des retraits ;

- dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède le nombre de parts plafonné mentionné ci-dessus et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- Le délai minimal entre deux propositions de remboursement par le fonds de remboursement est de 12 mois.

- **Reprise**

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale ordinaire des associés, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'AMF.

E. Blocage des retraits

Effectué dans le cadre d'une suspension de variabilité du capital opérée en application de l'article VII, b), des Statuts

Si la Société de Gestion constate d'une part que des demandes de retrait n'ont pas été honorées depuis au moins trois (3) mois et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas d'honorer ces demandes de retrait, elle peut décider de suspendre la variabilité du capital après avoir communiqué sa décision aux associés par tous moyens écrits.

A la date (ou à compter de la date, selon le cas) arrêtée par la Société de Gestion communiquée aux associés pour la prise d'effet de la suspension, qui ne peut être antérieure à la date de communication, les demandes de retraits de parts inscrites sur le registre sont annulées, la souscription est fermée, et le marché secondaire prévu au 3 du présent Chapitre est ouvert.

L'associé dont la demande de retrait a été annulée ou dont l'ordre de souscription n'a pas abouti doit volontairement manifester son intention de placer un ordre sur le marché secondaire dans les conditions exposées au paragraphe 3 du présent Chapitre.

Au sens de l'alinéa suivant, il est précisé que les parts à la vente sur le marché secondaire sont assimilées à des demandes de retrait non satisfaites, le paragraphe II. de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier s'y appliquant de la même façon.

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

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

La société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

La Société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts se réalisent directement par l'associé (cession de gré à gré), sauf ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe « blocage

Portail-SCPI.fr
Fortuny

des retraits », où elles pourraient également se réaliser par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente.

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

Cessions sans intervention de la société de gestion

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la société de gestion (« marché de gré à gré »).

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve des dispositions relatives à la clause d'agrément qui figurent au Chapitre I §9 ci-dessus.

L'enregistrement de la cession sera effectué par la société de gestion, au vu d'un bordereau de transfert signé par le cédant et d'une acceptation de transfert par le cessionnaire, qui devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public du droit d'enregistrement ci-dessus.

Une telle cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Chapitre III, 1., C. de la présente note d'information.

Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la Société, ainsi qu'aux tiers dans le cas d'une cession réalisée sur le marché secondaire prévu ci-après.

Droit d'enregistrement

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

3. MARCHÉ SECONDAIRE

A. Ouverture et fermeture

En cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le RG AMF.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), n'est donc institué que si le marché primaire est grippé ou bloqué (pas assez de souscriptions permettant d'honorer la demande de retrait d'un associé) et que la Société de Gestion a suspendu ce dernier. Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne peut pas choisir le marché sur lequel son ordre sera exécuté.

Le blocage des retraits peut résulter du dépassement des seuils légaux repris à l'alinéa E du paragraphe 1 ci-dessus ou de la suspension de la variabilité du capital opérée conformément aux statuts.

A l'inverse, le marché secondaire peut être fermé en cas de reprise de la variabilité du capital opérée conformément aux statuts, qui énoncent que si la Société de Gestion constate que, lors de quatre (4) confrontations mensuelles consécutives au moins, le prix d'exécution (commissions et droits inclus) est compris entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution en vigueur à chaque confrontation, elle peut décider de rétablir la variabilité du capital après avoir communiqué sa décision aux associés par tous moyens écrits. Si la Société de Gestion constate qu'au cours de huit (8) confrontations mensuelles consécutives, le prix d'exécution (commissions et droits inclus) est compris entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution en vigueur à chaque confrontation, elle doit rétablir la variabilité du capital, après avoir communiqué sa décision aux associés par tous moyens écrits.

Si, lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos l'année qui suit une suspension, une décision de prorogation de suspension, ou une non-reprise de variabilité (par exemple, pour une suspension intervenue en 2026, l'assemblée statuant en 2028 sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2027), cette variabilité n'a pas repris dans l'une

Portail-SCPI.fr
Fortuny

des conditions ci-dessus, la variabilité du capital est rétablie, sauf à obtenir, jusqu'à cette échéance, l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de proroger le mécanisme de suspension ; en cas de reprise de la variabilité dans ces circonstances à un prix de souscription éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, cette reprise de variabilité est sujette à l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers. A défaut de l'obtenir, la suspension perdure comme si la variabilité n'avait pas repris.

La Société de Gestion peut également rétablir les effets de la variabilité du capital avant cette échéance et sans que les conditions précédentes de prix et de délai soient remplies sous réserve d'obtenir de l'Autorité des Marchés Financiers un visa lui permettant de rouvrir les souscriptions à un prix éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

A la date (ou à compter de la date, selon le cas) arrêtée par la Société de Gestion communiquée aux associés pour la prise d'effet de la reprise de variabilité, qui ne peut être antérieure à la date de communication, les ordres d'achat et de vente de parts sur le marché secondaire sont annulés, le marché secondaire est fermé, la souscription est rouverte et la possibilité est offerte aux associés de demander le retrait de leurs parts dans les conditions prévues par le paragraphe 1 ci-dessus.

L'associé dont l'ordre de vente sur le marché secondaire a été annulé doit volontairement manifester son intention de retrait dans les conditions exposées dans les statuts et la note d'information. De même, l'investisseur qui se serait positionné à l'achat sur le marché secondaire et dont l'ordre aurait été annulé peut souscrire des parts sur le marché primaire en complétant un dossier de souscription dans les conditions exposées au Chapitre I.

B. Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la Société.

Pour l'acheteur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus, et, le cas échéant, une durée de validité.

Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la société de gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats.

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95.

C. Formulaire Modification / Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation / Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document. Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95.

D. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédant la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du 1er jour du mois de la transaction.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

E. Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze jours, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

F. Registre des ordres de vente et d'achat

La société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par tous moyens.

G. Périodicité des prix d'exécution

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

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, auprès de la société de gestion ou par consultation du site internet www.praemiareim.fr.

Pour les parts de la Société, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jeudi de chaque mois à 16 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré précédent.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité au plus tard à 16 heures l'avant-veille de la fixation du prix d'exécution, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré précédent.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information et par le site internet de la société de gestion.

Cette information est délivrée six jours au moins avant la date d'effet de la modification.

H. Mode de transmission des ordres

Les ordres d'achat ou de vente sont adressés à la société de gestion Praemia REIM France ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier simple. En cas d'envoi par courrier simple, il appartient à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est ni valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux. Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

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 ;

Portail-SCPI.fr
Fortuny

- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

I. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la société de gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique de la Société qui ne porte pas intérêts, soit par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard l'avant-veille de la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

Dans tous les cas, la société de gestion restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

CHAPITRE III. FRAIS

1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A. Commission de souscription

La commission de souscription versée par la Société à la société de gestion est fixée à 10,617 % HT au maximum (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Elle rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la Société lié à l'activité d'entremise des distributeurs) et les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.

B. Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité,
  - 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la société de gestion y ayant opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la société de gestion y ayant opté) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

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

Elle correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (tels que pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires…), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. Elle couvre les frais de personnel et de siège social de la société de gestion.

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

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc.), frais et

Portail-SCPI.fr
Fortuny

honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers, dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des Commissaires aux comptes et de l'expert immobilier, frais de dépositaire, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales, frais de contentieux, cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI, dont la contribution AMF etc.

C. Commission de cession et de mutation

- Sur le marché secondaire des parts, une rémunération dont l'assiette et le taux sont fixés par l'Assemblée Générale.
- L'Assemblée Générale constitutive du 31 juillet 2008 a fixé cette commission à 4 % HT, soit actuellement (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20%) 4,8 % TTC, de la somme revenant au vendeur.
- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties.
- En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par succession et de 50 euros HT (soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

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

2. AUTRES RÉMUNÉRATIONS ACCORDÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Commission de cession et d'acquisition d'actifs :

Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER CALCULEE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUES

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

Frais supplémentaires

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les Assemblées Générales peuvent se tenir en tout lieu indiqué dans la convocation, et/ou par un moyen de télécommunication.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation de la présente note d'information, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoquées électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt jours avant une Assemblée Générale ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine Assemblée Générale.

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 est au moins de quinze jours.

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

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, ayant voté par correspondance ou par voie électronique.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée

Portail-SCPI.fr
Fortuny

au siège social, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 euros. Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

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

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la société de gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la société de gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies pour les Assemblées Générales.

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable 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 réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) 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 à la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux, nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

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

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

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes.

Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la société de gestion devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci.

5. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent (paragraphe 5. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2024, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

A. Régime fiscal applicable à la Société

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

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

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

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

- **Revenus et déficits fonciers**

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

Régime du micro-foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de la Société sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire en direct d'un immeuble donné en location nue, conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-DECLA-10, n° 50), que les revenus fonciers du foyer fiscal ne proviennent pas d'un monument historique et ne bénéficient pas d'un avantage fiscal spécifique (à l'exception des dispositifs Pinel, Duflot, Denormandie, Scellier classique ou Malraux pour lesquels le micro-foncier est permis).

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

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

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prélèvements sociaux

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

Liquidation de l'impôt et prélèvement à la source

Les revenus fonciers sont, avec les autres revenus catégoriels nets, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour la détermination de l'impôt dû chaque année par le contribuable, auquel s'ajoute le cas échéant la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) lorsque le revenu fiscal de référence excède 250 000 € (contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés) ou 500 000 € (contribuables mariés ou pacsés, soumis à imposition commune).

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

- **Placements financiers**

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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

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

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

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

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

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

S'agissant des plus-values de cession portant sur des valeurs mobilières acquises avant le 1er janvier 2018, elles peuvent être réduites d'un abattement proportionnel pour durée de détention, sous réserve que le contribuable ait opté pour une imposition de l'ensemble de ses revenus mobiliers selon le barème progressif.

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

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

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

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

Durée de détention des parts	Taux d'abattement applicable par année de détention	
	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%

Portail-SCPI.fr
Fortuny

De la 6ème année à la 21ème année	6%	1,65%
22ème année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22ème année		9%

BOI-RFPI-PVI-20-20 n°60

Ainsi, la plus-value est exonérée :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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

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

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

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

La Société peut détenir des actifs immobiliers situés hors de France.

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

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

- **Impôt sur la fortune immobilière**

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

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

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

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

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

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

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

valorisation des biens imposables et les éléments de passifs qui leur sont rattachables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration.

C. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

- **Revenus et déficits fonciers**

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

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

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

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

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

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

- **Placements financiers**

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

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

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

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

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

S'il s'agit de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières privées.

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

- **Impôt sur la fortune immobilière**

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

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

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

Lorsque les parts de la Société sont détenues via une chaîne de participation, la société associé doit communiquer à ses propres associés toutes les informations nécessaires à

Portail-SCPI.fr
Fortuny

l'accomplissement de leurs obligations déclaratives, cette obligation s'appliquant à chaque niveau de la chaîne de détention.

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

- **Revenus perçus par la Société**

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

Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

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

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

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

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

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

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

Autres associés

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

- **Plus-values immobilières**

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

Personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

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

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

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

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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

Autres associés

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

- **Revenus étrangers**

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

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

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

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

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

- **Associés résidents de France**

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

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

- **Associés non-résidents de France**

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

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

6. MODALITÉS D'INFORMATION

A. Le rapport annuel

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale qui comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;

Portail-SCPI.fr
Fortuny

- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- de l'occupation des immeubles ;
- les informations exigées au titre de IV et V de l'article 421-34 du RG AMF, relatives, respectivement, à la gestion du risque de liquidité et à l'évolution de l'effet de levier.

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

B. Les bulletins semestriels d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre civil est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif.

A sa discrétion, la société de gestion peut diffuser un bulletin intermédiaire entre deux bulletins semestriels pour rendre compte d'éléments importants et de changements significatifs dans la vie de la Société.

7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage effectué pour le placement des parts de SCPI est soumis aux articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En application de ces textes, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements de crédit, et autres établissements habilités visés par la loi.

Toute publicité devra comporter :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement), et de ses actualisations, le cas échéant.

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

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : PRIMOPIERRE

Nationalité : Française

Siège social : 26 rue Villeneuve - 92110 Clichy

Forme juridique : PRIMOPIERRE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable, faisant offre au public.

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-189 et suivants du RG AMF, par tous les textes subséquents et par les statuts.

Lieu de dépôt des statuts : les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la société de gestion et au greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre.

Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : la Société est immatriculée sous le n° 507 646 446 RCS Nanterre.

Durée : la Société est constituée pour une durée de 99 années à compter du 8 août 2008, jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social : La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dans les limites prévues par l'article R 214-157 précité.

Elle peut, à titre accessoire, 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.

Exercice social : l'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Capital social initial : 760 000 €

Capital social effectif au 31 décembre 2025 : 18 948 080,00 €

Capital statutaire maximum et minimum : le capital social maximum statutaire peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous les moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, à condition que le capital effectif ne devienne pas inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- capital légal minimum, soit 760 000 euros ;
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé.

Le capital social statutaire maximum a été fixé à 5 000 000 000 euros en date du 3 octobre 2024.

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

A. Attributions

Un Conseil de Surveillance assiste la société de gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

B. Nombre de membres - Durée de leur mandat

Il est composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés, nommés par l'Assemblée Générale pour une durée de trois exercices.

C. Composition du Conseil

Le Conseil de Surveillance est composé des 8 membres suivants :

Portail-SCPI.fr
Fortuny

- SPIRICA, représentée par Madame Ugoline DURUFLE, Responsable Offre Produit ;
- SOGECAP, représentée par Monsieur Thierry BOUSQUET, Directeur technique et actuaire ;
- CNP ASSURANCES représenté(e) par Nine STADTHAUS, ingénieur financier ;
- Monsieur Hugues MENEZ-COUTANCEAU, retraité ;
- Monsieur Fabien MATHIEU, Directeur associé en charge des Business Units Innovation, Fiscalité et Opérations au sein du Groupe AYMING ;
- Monsieur François PASQUIER, Responsable mondial des financements d'acquisitions chez Crédit Agricole CIB ;
- SURAVENIR représentée par Monsieur Ronan LE GALL, responsable du département Investissement ;
- Monsieur Matthieu MARION, Responsable Formation dans un groupe de protection sociale.

D. Renouvellement, candidatures, désignation

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

3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée dans les statuts et agréée par l'AMF.

Dénomination : PRAEMIA REIM France (PREIM France)

Siège social : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy

Nationalité : Française

Forme juridique : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Inscription au registre du commerce et des sociétés : 531 231 124 R.C.S. Nanterre

N° d'agrément AMF : GP 11-000043 en date du 16 décembre 2011. Agrément au titre de la Directive AIFM délivré à effet du 10 juin 2014.

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

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ;
- L'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Société Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA ;
- La gestion d'actifs immobiliers ;
- La gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés ;
- L'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées ;
- Le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine ;
- La participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

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

Directoire :

- Président : Marc BERTRAND
- Membre : Charles RAGONS, Directeur Général

Portail-SCPI.fr
Fortuny

- Membre : Aurélie COHEN, Directeur Général
- Membre : Justine MOUGIN, Secrétaire Général

Conseil de Surveillance :

- Président : Lionel PAQUIN
- Membres : Nicolas CHANDOU, Gonzague MONTIGNY.

Obligations de la société de gestion :

La société de gestion est tenue de :

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

Droits des investisseurs :

L'Assemblée Générale peut révoquer, à la majorité des voix présentes ou représentées, la société de gestion. Toute clause contraire est réputée non écrite.

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

Responsabilité :

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

Délégation des fonctions de gestion :

Le *property management* (administration de biens) est confié à SEFAL Property, Société Anonyme au capital de 200 000 euros, ayant son siège social 134 rue Danton, Levallois-Perret (92300), représentée par Monsieur Laurent POINSART, Directeur général. Le capital social de cette société est détenu à hauteur 99 % par PRAEMIA REIM SAS, elle-même filiale à 100% de New Praemia Holding 2 SAS.

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

4. DEPOSITAIRE

Les missions de dépositaire auprès de la Société sont assurées par

BNP Paribas S.A. (662 042 449 RCS Paris)
16 Boulevard des Italiens
75009 Paris
Adresse Postale : Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin

Le dépositaire a été nommée par la société de gestion en qualité de dépositaire le 1er mai 2021. Son mandat est à durée indéterminée.

Il a pour mission de veiller

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

- et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

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

Le dépositaire s'assure en outre que

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
- le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué, et
- l'affectation des produits de la SCPI

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la Société.

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

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

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

5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale du 22 juin 2021 a renouvelé, pour une durée de six exercices, à la fonction de Commissaire aux comptes titulaire : la société KPMG, Société Anonyme dont le siège est sis 2 Avenue Gambetta, Tour Eqho, 92066 Paris La Défense Cedex, représentée par Monsieur Nicolas DUVAL-ARNOULD.

L'Assemblée Générale du 22 juin 2021 a renouvelé, pour une durée de six exercices, à la fonction de Commissaire aux comptes suppléant : SALUSTRO REYDEL SA, dont le siège est sis Immeuble Le Palatin, 3 Cours du Triangle, 92923 Paris La Défense Cedex.

Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de :

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

Les investisseurs désignent les Commissaires aux comptes en Assemblée Générale.

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

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

6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

L'expert externe en évaluation a pour mission d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI. Son mandat dure 6 ans ; il est renouvelable.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, dont la candidature a été approuvée, dans le cadre d'un renouvellement de son mandat, par l'Assemblée Générale du 22 juin 2021, assumera cette fonction jusqu'au 31 décembre 2026. Son siège est sis 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

L'expert externe en évaluation évalue, et actualise chaque semestre, la valeur vénale de chaque immeuble ainsi que celle des droits réels détenus par la SCPI. Il effectue une expertise de tous les immeubles tous les 3 ans.

L'expert est nommé par la société de gestion qui notifie son identité à l'Autorité des Marchés Financiers. Les investisseurs ne disposent pas de droit directement exerçable contre l'expert.

7. INFORMATION

La personne chargée de l'information des associés au sein de la société de gestion est Antoine DEPIGNY. 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy - Tél : 01 72 35 04 00

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Société : PRAEMIA REIM FRANCE, représentée par Marc BERTRAND, Président du Directoire.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 14-33 en date du 16 décembre 2014.

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.

Portail-SCPI.fr
Fortuny



Praemia REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Nanterre - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.
Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe, 42 rue Washington - 75008 Paris.

www.praemiareim.fr

Réf. : Note d' information SCPI PRIMOPIERRE– **DC02892 – 082026**

Portail-SCPI.fr
Fortuny