praemia REIM FRANCE

PRIMOVIE

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

752 924 845 RCS Nanterre

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour : 1er août 2026

Portail-SCPI.fr

Fortuny

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ 5
2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 6
3. FONDS PARTICIPANT AU SOUTIEN ET AU MECENAT AU PROFIT DE L'HOPITAL NECKER 8
4. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 9
5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS 9
6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 9
7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS 9
8. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS 11
9. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 11
10. CAPITAL SOCIAL 11
11. VARIABILITÉ DU CAPITAL 13
CHAPITRE I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS 14
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR 14
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 14
3. PARTS SOCIALES 15
A. Valeur nominale 15
B. Forme des parts 15
C. Prix de souscription 15
4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE 15
5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 15
6. JOUISSANCE DES PARTS 15
7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 16
8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC 16
9. AGRÉMENT 17
10. GARANTIE BANCAIRE 17
11. TRAITEMENT EQUITABLE 18
CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE 18
1. RETRAIT 18
A. Principe du retrait 18
B. Modalités de retrait 18
C. Prix de retrait 18
D. Fonds de remboursement 19
E. Blocage des retraits 20
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS 21
A. Registre des associés 21
B. Certificats nominatifs ou attestations de propriété 22
C. Répartition des revenus 22

Portail-SCPI.fr
Fortuny

D. Registre des retraits - Rappel 22
3. CESSIONS EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS 22
A. Registre des ordres 22
B. Confrontation et prix d'exécution 23
C. Délai de versement des fonds 23
D. Transmission des ordres d'achat et de vente 23
E. Couverture des ordres 24
CHAPITRE III. FRAIS 24
1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 24
2. RÉMUNÉRATION ET DEFRAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 25
A. Commission de souscription 25
B. Commission de gestion 25
C. Commission de cession et de mutation 26
D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs 26
E. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués 26
F. Frais supplémentaires 27
CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 27
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES 27
A. Assemblées Générales Ordinaires 28
B. Assemblées Générales Extraordinaires 28
C. Consultation écrite 29
2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 29
A. Répartition des bénéfices 29
B. Provisions pour gros entretien 29
3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS 30
A. Conventions particulières 30
B. Démarchage et publicité 30
4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS 30
A. Régime fiscal applicable à la Société 30
B. Associés personnes physiques résidents fiscaux français (agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé) 30
- **Revenus et déficits fonciers 30**
- **Placements financiers 32**
- **Plus-values de cession des parts de la Société 33**
- **Plus-values de cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière par la Société 33**
- **Revenus des immeubles situés hors de France 34**
- **Impôt sur la fortune immobilière 34**
C. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français 35
- **Revenus et déficits fonciers 35**

Portail-SCPI.fr
Fortuny

- **Placements financiers 36**
- **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 36**
- **Impôt sur la fortune immobilière 37**

D. Associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé 37

- **Revenus perçus par la Société 37**
- **Plus-values immobilières 38**
- **Revenus étrangers 38**
- **Situation des associés personnes morales non-résidents fiscaux français 38**

E. Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société 39

- **Associés résidents de France 39**
- **Associés non-résidents de France 39**

5. MODALITÉS D'INFORMATION 39

A. Rapport annuel 39

B. Bulletin semestriel d'information 39

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS 40

1. LA SOCIÉTÉ 40
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI 40
3. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ 41
4. DEPOSITAIRE 43
5. COMMISSAIRE AUX COMPTES 44
6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 44
7. INFORMATIONS 44
8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION 44

Portail-SCPI.fr

Fortuny

INTRODUCTION

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

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ

La société de gestion statutaire de la Société est la Société Praemia REIM France (PREIM France), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers 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 PRIMOVIE a été constituée le 19 juillet 2012, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la "Société" ou "SCPI").

La SCPI PRIMOVIE a été constituée avec un capital initial de sept cent soixante-douze mille huit cents euros (772 800 €), soit, prime d'émission incluse, huit cent quarante-six mille quatre cent neuf euros et vingt centimes (846 409,20 €) entièrement libéré au 21 juin 2012.

Ce capital initial était divisé en quatre mille huit cent trente (4 830) parts de cent soixante euros (160 €) chacune, auxquelles s'ajoutait une prime d'émission de quinze euros et vingt-quatre centimes (15,24 €) pour chacune des parts, les fondateurs étant exonérés des frais de collecte. Cette prime d'émission avait notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le capital initial était réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	**Représentant permanent**	**Nombre de parts**	**Montant en nominal (hors prime d'émission)**	**Montant prime d'émission incluse**
Séminaire des missions étrangères de Paris	Yvon VELOT	1 427	228 320 €	250 067,48 €
Association diocésaine de Nîmes	Bernard FENET	1 141	182 560 €	199 948,84 €
Association diocésaine d'Annecy	Raymond BOCCARD	856	136 960 €	150 005,44 €
Stéphane GLAVINAZ		425	68 000 €	74 477,00 €
Association abbaye de Pradines	Georgette BONAZ	286	45 760 €	50 118,64 €
SCI ISER	Eric COATANROCH	285	45 600 €	49 943,40 €
SARL NG participations	Michelle GALATAUD	115	18 400 €	20 152,60 €
SCI STAF INVEST	Damien VANHOUTTE	100	16 000 €	17 524,00 €
Dominique BRIERE		58	9 280 €	10 163,92 €
Rémy et Marie-Paule MONNIER		58	9 280 €	10 163,92 €

Portail-SCPI.fr

Fortuny

SARL SERFIDOM	Gérard LAURENT	50	8 000 €	8 762,00 €
Daniel FAIVRE		29	4 640 €	5 081,96 €
		TOTAL	**772 800 €**	**846 409,20 €**

Date d'ouverture de la première souscription par le public : 23 août 2012.

2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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.

PRIMOVIE investira directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs :

- répondant à la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle ;
- et qui privilégiera des investissements dont les locataires, au moment de l'acquisition, exercent une activité en relation avec les secteurs :
    - de la petite enfance, de l'éducation ou de la location d'actifs à destination des étudiants ;
    - de la santé ;
    - des seniors et de la dépendance.

Dans le cas particulier d'actifs localisés dans des pays membres de l'Espace Economique Européen, au Royaume-Uni, et en Suisse, PRIMOVIE ne peut, directement ou indirectement, acquérir d'actifs qu'en lien avec la santé et l'éducation.

De ce fait, il est prévu d'acquérir des crèches, des centres de loisirs, des écoles, des centres de formation, des cliniques, des centres de santé ou d'analyses médicales, des hôpitaux etc.

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, ou en contrat de promotion immobilière sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif). Les acquisitions réalisées seront localisées à Paris, en région parisienne et en région ou par opportunité, dans la limite de 45 %, dans les pays de la zone euro, dans des pays membres de l'Espace Economique Européen, au Royaume-Uni, et en Suisse, 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 Praemia REIM France ou par une société liée à Praemia REIM France, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par Praemia REIM France ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même Praemia REIM France au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce.

PRIMOVIE prévoit d'investir directement ou indirectement dans des actifs :

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

Portail-SCPI.fr

Fortuny

Par ailleurs :

- PRIMOVIE pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
- PRIMOVIE pourra octroyer des comptes-courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur. La SCPI pourra être amenée à investir dans les fonds/ sociétés géré(e)s par PRAEMIA REIM FRANCE ou des sociétés qui lui sont liées.

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

S'agissant des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, Praemia REIM France a développé et mis en place dans ses procédures un outil de notation ESG. 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.

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 58/100 et d'améliorer de 20 points en 3 ans (à compter de juillet 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. 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 de son 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 Praemia REIM 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.

Le processus d'analyse ESG de Praemia REIM France se superposant aux étapes usuelles du processus d'investissement inclut une étape préalable qui consiste en l'analyse ESG approfondie de la cible d'investissement dans le cadre de la conduite des *due diligences*, et le renseignement d'une grille d'évaluation des critères ESG d'acquisition.

L'acquisition est validée sous condition de maintien, a minima, de la note initiale si elle est égale ou supérieure à la note-seuil susvisée de sa catégorie d'actif.

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 de la notation ESG afin d'actualiser la note et la comparer au score-cible à 3 ans.

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

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

Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'un des pays dans lesquels la SCPI peut investir (sans qu'il soit cependant nécessaire de souscrire l'emprunt dans le même pays que celui où se trouve l'actif financé), à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de PRIMOVIE. En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de PRIMOVIE 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.

3. FONDS PARTICIPANT AU SOUTIEN ET AU MECENAT AU PROFIT DE L'HOPITAL NECKER

Praemia REIM France a développé une politique de mécénat importante en matière de santé, d'éducation et d'accompagnement social à son propre niveau. Parce que la politique d'investissement de la SCPI Primovie en immobilier de santé/éducation traduit cette démarche, et parce que des associations et des fondations œuvrant dans les mêmes secteurs ont placé une partie de leurs avoirs dans la SCPI, Praemia REIM France a souhaité décliner sa politique de mécénat au niveau du fonds, conformément à l'esprit de sa politique d'investissement.

La SCPI participe indirectement à ce programme au bénéfice de l'Hôpital Necker – Enfants malades, 149 rue de Sèvres, 75015 Paris, établissement public de santé habilité à recevoir des libéralités, dons, legs et leurs revenus en application de l'article L.6141-2-1 du Code de la santé publique (le « Bénéficiaire »).

Chaque souscription de nouvelles parts de la SCPI permet à Praemia REIM France de faire un don au Bénéficiaire. C'est en effet la société de gestion qui verse directement les dons à l'Hôpital Necker, prélevés sur les frais de collecte qu'elle perçoit sur chaque souscription. Praemia REIM France, ès qualité de société de gestion, verse chaque année au Bénéficiaire 0,035% de la collecte brute de la SCPI jusqu'à 350 000 000 € collectés au titre de l'exercice précédent, et 0,025% de la collecte brute, au-delà. Le montant versé est prélevé sur les frais de collecte perçus par Praemia REIM France au titre du même exercice ; les dons, étant réalisés à partir d'une commission revenant exclusivement à la société de gestion, n'appauvrissent donc pas la SCPI, n'obèrent pas la capacité de la SCPI à investir ni à distribuer ses revenus, ni ne réduisent le montant d'investissement et le rendement de chaque souscripteur.

Les SCPI n'étant pas imposables à l'impôt sur les sociétés, et en l'absence d'un mécanisme légal permettant de transférer un avantage fiscal aux associés du fait des dons, ni la SCPI ni ses associés ne bénéficient d'un quelconque avantage fiscal.

Praemia REIM France bénéficie en revanche d'une réduction d'impôt au titre de ses dons, dans les limites prévues par la réglementation fiscale en matière de philanthropie des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les souscripteurs sont invités, s'ils le souhaitent, à accompagner Praemia REIM France dans son geste en faveur du Bénéficiaire en faisant un don grâce au formulaire contenu dans le dossier de souscription. Ce don peut être partiellement déductible de leurs revenus ; étant réalisé sous la seule responsabilité du souscripteur, il appartient à ce dernier, aux côtés de son conseiller financier habituel, de s'assurer des conditions dans lesquelles une telle réduction peut s'appliquer à lui.

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

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

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

5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

La SCPI PRIMOVIE a été constituée le 19 juillet 2012.

6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile 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 XVI des statuts de la Société PRIMOVIE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leur rapport 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 SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De la même façon, la SCPI peut être exposée à un risque de change. Celui-ci provient du risque de baisse du cours des différentes devises des titres en portefeuille, des actifs immobiliers acquis, ou encore de l'endettement souscrit, par rapport à la devise de référence de la SCPI, l'euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation par rapport à l'euro des devises sur lesquelles le portefeuille est investi, ou la SCPI, endettée, pourrait entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la SCPI.

Aussi, les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés pour couvrir les risques de taux et de change 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.

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

Capital social initial :

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

Le capital initial s'élève à sept cent soixante-douze mille huit cents euros (772 800 €). Il est divisé en quatre mille huit cent trente (4 830) parts.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 8 juin 2012 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Capital social statutaire :

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

Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été modifié en date des :

- 28 février 2013 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 25 130 880 euros à 100 000 000 euros, divisé en 625 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 9 avril 2014 par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 100 000 000 euros à 500 000 000 euros, divisé en 3 125 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 29 avril 2016, par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 500 000 000 euros à 1 000 000 000 euros, divisé en 6 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 23 mars 2017, par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 1 000 000 000 euros à 2 000 000 000 euros, divisé en 12 500 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 3 décembre 2018, par Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 2 000 000 000 d'euros à 3 000 000 000 d'euros, divisé en 18 750 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 7 juillet 2020, par Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 3 000 000 000 d'euros à 3 500 000 000 d'euros, divisé en 21 875 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;
- 21 décembre 2021, par Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté de 3 500 000 000 d'euros à 5 000 000 000 d'euros, divisé en 31 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune ;

Le 7 juillet 2025, l'Assemblée générale extraordinaire a décidé de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 160 euros à 1 euro ; le produit de la réduction de capital sera porté au compte de prime d'émission. Depuis lors, Le capital social statutaire s'élève, en conséquence, à cinq milliards (5 000 000 000) euros, divisé en 5 000 000 000 parts de 1 euro de valeur nominale chacune. Délégation a été donnée à la société de gestion de constater le montant exact de la réduction de capital et de mettre à jour en conséquence les statuts et la présente note d'information.

Conformément à la délégation qui lui a été donnée, la Société de gestion a constaté en date du 25 juillet 2025 la réalisation définitive de la réduction de capital par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales, ramenée de 160 euros à 1 euro, soit une réduction de 159 euros par part. Le produit de cette réduction de capital, d'un montant de 4 081 343 016 euros, a été affecté au compte de prime d'émission. Le capital social maximum statutaire s'élève, en conséquence, à cinq milliards (5 000 000 000) euros, divisé en 5 000 000 000 parts de 1 euro de valeur nominale chacune.

Au 31 décembre 2025, le capital social effectif s'élève à 25 668 824,00 €.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

11. VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

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

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

Chaque bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la Société de gestion) d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

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

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

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retraits de parts, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

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

Portail-SCPI.fr

Fortuny

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 GENERALES 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 REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la Société ;
- la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- le bulletin de souscription en 4 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- le dernier bulletin 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 ».

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

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

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

Si les parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

3. PARTS SOCIALES

A. Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 1 euro de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 163 euros.

B. 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.

C. Prix de souscription

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

Outre les frais d'établissement, 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 indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

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

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

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la société de gestion PRAEMIA REIM FRANCE au 26 rue Villeneuve - 92110 Clichy, ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

6. JOUISSANCE DES PARTS

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

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.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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

Ces valeurs 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 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, par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Le 13 février 2024, la Société a réduit le prix de souscription pour le porter à 185,00 €. A cette date, l'écart entre ce prix et la valeur de reconstitution en vigueur (approuvée le 19 octobre 2023) était de +2,97%.

Le 21 janvier 2025, la Société a réduit le prix de souscription pour le porter à 164,00 €. A cette date, l'écart entre ce prix et la valeur de reconstitution au 31 décembre 2024, était de +0,26%.

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 26 juin 2025 étaient les suivantes :

- Valeur de réalisation : 3 606 429 392,42 €, soit 140,50 € par part
- Valeur de reconstitution : 4 220 520 229,53 €, soit 164,42 € par part

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

- Valeur de réalisation : 3 313 971 746,33 €, soit 129,10 € par part
- Valeur de reconstitution : 3 920 736 128,09 €, soit 152,74 € par part

L'écart entre le prix de souscription applicable depuis le 21 janvier 2025 et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2025 est de -7,37 %.

Il est rappelé que, depuis le 23 juin 2026, la variabilité du capital est suspendue.

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 € soit 5 000 000 000 parts de 1 € de valeur nominale.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Prix de souscription d'une part

Prix de souscription de 164€, décomposé en 1 € de valeur nominale et 163 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion de 9 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse, ce qui représente un montant de 14,76 € HT (exonérée 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) soit 13,53 HT € (exonérée de TVA) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) soit 1,23 € HT (exonérée de TVA).

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

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

La SCPI 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 SCPI.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription 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 américaine. En effet, les parts de cette SCPI 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 américaine. 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 maximal statutaire initial, soit 25 130 880 € a été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 3 769 632 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 4 500 000 € avait été délivrée par la Banque Palatine le 5 juillet 2012. Elle représentait 15 % du capital maximal statutaire initial majoré de la prime d'émission (et de l'apport des fondateurs). A ce jour, la Société ne présente plus de garantie bancaire, les exigences requises ci-dessus ayant été atteintes.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

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 déciderait de le créer et de le doter ;
- la cession de gré à gré, réalisée sans intervention de la société de gestion.

La Société ne garantit pas le rachat des parts.

1. RETRAIT

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, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts. 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 le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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

Les parts remboursées sont annulées.

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

C. Prix de retrait

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

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

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

Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du prix de souscription de 164 euros, une somme de 149,24 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

Portail-SCPI.fr

Fortuny

- Prix de souscription : 164,00 €
- Commission de souscription : 14,76 €
- Valeur de retrait : 149,24 €

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

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

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

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

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

a) Création

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés du 26 juin 2025 a décidé la création et fixé les conditions de la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

b) Dotation

L'assemblée générale susvisée a autorisé la société de gestion à procéder à la dotation dudit fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de cent millions d'euros (100 000 000 €) par affectation du produit de cessions d'éléments du patrimoine.

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

c) Limites et critères d'utilisation et de fonctionnement

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

- en fonction de la disponibilité des fonds affectés au fonds de remboursement et dans le respect de l'ordre chronologique d'inscription des demandes de retrait de parts en attente, la Société de Gestion peut adresser aux associés (entendus comme les personnes physiques, ou personnes morales titulaires d'une personnalité juridique propre, détenant des parts sociales de la SCPI) en attente de retrait depuis plus de 12 mois une proposition de remboursement par le fonds de remboursement ;

- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs

Portail-SCPI.fr Fortuny

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

d) 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 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 paragraphe **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** 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 émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

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

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

Les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers.

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 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, résumés au paragraphe 11 de l'Introduction.

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 sous-paragraphe B ci-dessus.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS

Les dispositions de ce paragraphe 2 s'appliquent en cas de retrait comme en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, à l'exception des dispositions régissant l'entrée en jouissance des revenus.

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

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

A. Registre des associés

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

Lorsque la cession, le transfert ou la mutation n'est pas réalisé en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus. Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % du montant de la transaction (article 726, I., 2° du Code Général des Impôts).

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

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

Portail-SCPI.fr

Fortuny

B. Certificats nominatifs ou attestations de propriété

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

C. Répartition des revenus

En cas de cession hors marché secondaire, transfert et mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du dernier jour du trimestre de l'inscription du transfert sur le registre des associés ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, resteront acquis au cédant.

D. Registre des retraits - Rappel

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

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

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

À cet effet, l'associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la société de gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la société de gestion.

A. Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

La durée de validité d'un ordre de vente est 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. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

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

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

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

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion Praemia REIM France, de la mainlevée du nantissement.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

B. Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Pour les parts de la SCPI PRIMOVIE, la périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jeudi de chaque mois à 16h. 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.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion Praemia REIM France portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet (www.praemiareim.fr).

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

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

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

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la société de gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet (www.praemiareim.fr).

C. Délai de versement des fonds

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

D. Transmission des ordres d'achat et de vente

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.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

Portail-SCPI.fr Fortuny

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

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95.

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion selon l'un des moyens indiqués ci-dessus. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique qui peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95.

E. Couverture des ordres

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

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

F. 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.

CHAPITRE III. FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

La Société PRIMOVIE supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les

Portail-SCPI.fr Fortuny

Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI, dont la contribution AMF.

2. RÉMUNÉRATION ET DEFRAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

A. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) maximum du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

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

B. Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la 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, 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, 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.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. Elle couvre les frais de personnel et de siège social de la société de gestion.

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

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

d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes et de l'expert immobilier, frais de dépositaire, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais afférents aux documents relatifs à l'information des associés (bulletins trimestriels d'information et rapports annuels), frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc.

C. Commission de cession et de mutation

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

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (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 cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, dont le taux est fixé à 4 % HT (4,80 % TTC) ;
- 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.

D. Commission d'acquisition et de cession 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.

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

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le

Portail-SCPI.fr Fortuny

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.

F. Frais supplémentaires

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles supportées par la société de gestion en raison de sa gestion de la Société, 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du

Portail-SCPI.fr

Fortuny

bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

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

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

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

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

Pour être pris en compte, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard dans le délai figurant dans la convocation ou dans le formulaire.

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

A. Assemblées Générales Ordinaires

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

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

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

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

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

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

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

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

B. Assemblées Générales Extraordinaires

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

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

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

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

C. Consultation écrite

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

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

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

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

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

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

A. Répartition des bénéfices

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

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

B. Provisions pour gros entretien

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

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

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

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

3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

A. Conventions particulières

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

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

B. Démarchage et publicité

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

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

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

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

4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

Les informations qui suivent (paragraphe 4. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 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

Portail-SCPI.fr

Fortuny

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.

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 18,6 % 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 18,6%, soit une taxation globale au taux de 31,4%. Il convient de préciser que l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

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

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

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

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

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

Les plus-values réalisée lors des cessions de valeurs mobilières par la Société sont imposées de plein droit selon le prélèvement forfaitaire unique de 31,4% (12,8% impôt sur le revenu/18,6% 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 18,6 %.

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 (18,6 %) :

Durée de détention des parts	Taux d'abattement applicable par année de détention	
	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 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 18,6%.

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

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

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

Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, et afin de respecter l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la société de gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux dus au taux de 18,60%, représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

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

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

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

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

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

- **Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 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

Portail-SCPI.fr Fortuny

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 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 18,6% (autres associés).

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

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

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

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

- **Placements financiers**

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

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

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

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

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

En particulier, comme pour les résidents fiscaux français, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention à partir de la 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 18,6 % (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.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

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 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.

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.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

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

- **Associés résidents de France**

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

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

- **Associés non-résidents de France**

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

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

5. MODALITÉS D'INFORMATION

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

A. Rapport annuel

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

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

B. Bulletin semestriel d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre civil, faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

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

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

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : PRIMOVIE

Nationalité : Française

Siège social : 26 rue Villeneuve - 92110 Clichy

Forme juridique : la Société PRIMOVIE a le statut de Société civile à capital variable faisant offre au public (Société Civile de Placement Immobilier).

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Nanterre.

Objet social : La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier 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, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- 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.

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

Numéro de RCS : 752 924 845 RCS NANTERRE

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre.

Capital initial fixé à 772 800 €.

Capital social effectif au 31 décembre 2025 : 25 668 824,00 €.

Capital maximal statutaire fixé à 5 000 000 000 € le 21 décembre 2021.

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance, composé d'au moins 3 membres associés et de 12 au plus, chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un

Portail-SCPI.fr Fortuny

rapport sur la gestion de la Société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 exercices.

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

Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- SPIRICA, représentée par Madame Ugoline DURUFLE,
- SCI STAF INVEST, représentée par Monsieur Damien VANHOUTTE, gérant,
- Monsieur Adrien BRUNET, Directeur général et co-fondateur chez May Santé,
- BPCE VIE, représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN,
- SA SOGECAP, représentée par Monsieur Thierry BOUSQUET,
- MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Monsieur Rémi PARIGUET
- CNP ASSURANCES représentée par Madame Nine STADTHAUS,
- Madame Emmanuelle BABOULIN,
- Monsieur Mickaël MOIROUD.

Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le Conseil de Surveillance a été renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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

3. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La gestion de la SCPI PRIMOVIE est assurée statutairement par la société de Praemia REIM France (PREIM France).

Siège social : 24-26 rue Villeneuve - 92110 Clichy

Nationalité : Française

Forme juridique : Société Anonyme (SA) à Directoire et Conseil de Surveillance

Numéro de RCS : 531 231 124 (NANTERRE)

Date d'immatriculation : 23 mars 2011

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

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ;
- l'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Société Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA
- la gestion d'actifs immobiliers ;
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés ;
- l'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées,
- le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine ;

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

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

Directoire :

- Président : Marc BERTRAND
- Directrice générale : Aurélie COHEN
- Directeur général : Charles RAGONS
- Membre : Justine MOUGIN, Secrétaire générale.

Conseil de Surveillance :

- Président : Lionel PAQUIN
- Autres membres : Nicolas CHANDOU, Gonzague MONTIGNY

Numéro de l'agrément délivré par l'AMF : GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011. Agrément au titre de la Directive AIFM délivré à effet du 10 juin 2014.

Obligations de la Société de gestion :

La Société de gestion est tenue de :

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

Droits des investisseurs :

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

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

Responsabilité :

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

Délégation des fonctions de gestion :

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

- **SEFAL Property** (Santé, Bureaux, Commerce), société anonyme au capital de 200 000 € ayant son siège social 134 rue Danton, Levallois-Perret (92300), représentée par Monsieur Laurent POINSARD, Directeur général. Le capital social de cette société est détenu à hauteur 98,75 % par Praemia REPM SAS, elle-même filiale à 100% de Praemia REIM SAS.
- **Praemia REPM Germany GmbH** (Santé – Allemagne) au capital de 25 000 €, ayant son siège social sis Rindermarkt 7, 80331 Munich, Allemagne, enregistré auprès du Tribunal de Munich sous le numéro HRB 226156, représentée par Madame Nadine

Portail-SCPI.fr Fortuny

CHAMBERLAIN, gérante. Le capital social de cette société est détenu à hauteur de 99 % % par Praemia REIM SAS et à hauteur de 1% par NEW PRAEMIA HOLDING 2.

- **Careit Asset & Property Management,** société par actions simplifiée au capital de 100 000 € ayant son siège social 78 Avenue Poincaré, 75116 Paris, représentée par Monsieur Xavier CHEVAL en qualité de Président. Le capital social de cette société est détenu à 100 % par la société Praemia REIM SAS.
- **BNP Paribas Real Estate Property Management Italy**, ayant son siège social sis Piazza Lina Bo Bardi 3, 20124 Milan, Italie, enregistré auprès du Registre du Commerce sous le numéro 13181400154, représentée par Monsieur Giorgio Da Rold. Cette société n'a pas de lien capitalistique avec la société de gestion.
- **BNP Paribas Real Estate Property Management Spain S.A**, société de droit espagnol ayant son siège social sis 4 c. Emilio Vargas, 28043 Madrid, Espagne, immatriculée au Registre du Commerce de Madrid tome 8.821, section 3, feuillet 82.411, représentée par Monsieur Frédéric Mangeant en qualité de Président. Cette société n'a pas de liens capitalistiques avec la société de gestion.

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

4. DEPOSITAIRE

Les missions de dépositaire auprès de la Société sont assurées par

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

Le dépositaire a été nommé par la Société de Gestion le 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 ;
- et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

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

Le dépositaire s'assure en outre que :

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

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

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

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

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

5. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes renouvelés par l'Assemblée Générale du 27 juin 2024 :

En tant que titulaire : Cabinet DELOITTE & ASSOCIES, situé Tour Majunga - 6 Place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense Cedex (adresse postale : TSA 20303, 92030 La Défense Cedex), représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD.

En tant que suppléant : BEAS, situé 195 Avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex.

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

Le Commissaire aux comptes a essentiellement la charge de :

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

Les investisseurs désignent les commissaires au compte en assemblée générale.

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

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

6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte le 26 juin 2025 ont accepté la candidature de l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 6 616 304 €, ayant son siège social sis 77 Esplanade du Général de Gaulle, Tour Opus 12, 4 Place des Pyramides, 92081 Paris La Défense CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce de Nanterre sous le n° 332 111 574, représentée par Madame Valérie PARMENTIER.

Son mandat prendra fin le 31 décembre 2030.

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 pour six ans. Son identité est notifiée par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

7. INFORMATIONS

Adresse : Praemia REIM France (PREIM France), 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy

Tél : 01 89 20 07 95

Site Internet : www.praemiareim.fr

La personne chargée de l'information au sein de la société de gestion Praemia REIM France est Antoine DEPIGNY.

8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :

La société Praemia REIM France représentée par Marc BERTRAND, Président du Directoire.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 12-19 en date du 31 juillet 2012.

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 SE, 42 rue Washington –75008 Paris.

www.praemiareim.fr

Réf. : Note d'information SCPI PRIMOVIE – **DC02893 – 082026**

Portail-SCPI.fr
Fortuny