PAREF Prima

Note d'Information

PAREF Prima

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable

Visa SCPI n° 24-12 en date du 23 juillet 2024

Siège social : 153, boulevard Haussmann

75008 Paris

RCS Paris 798 920 427

MISE A JOUR DU 1ER JANVIER 2026

PAREF GESTION

Fortuny

Portail-SCPI

Table des matières

AVERTISSEMENT – FACTEURS DE RISQUES *4*

INTRODUCTION *7*

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LA NATURE DE LA SOCIETE ET SUR LES FONDATEURS 7
2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 8
3. MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE 10
4. CAPITAL 10
5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES 12
6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES 13
7. PROCEDURE D'EVALUATION 13
8. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS PAR LA SOCIETE A DES FINS D'INVESTISSEMENT 14

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS *16*

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 16
2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION 16
3. PARTS SOCIALES 17
4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 17
5. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS 17
6. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION 18
7. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS 19
8. RESTRICTIONS A L'EGARD DES US PERSONS 20
9. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DECLARATIVES 21

CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE *23*

1. RETRAITS PAR REMBOURSEMENT DES PARTS 23
2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX, CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATION 26
3. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE - DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS OU EN CAS DE SUSPENSION DES EFFETS DE LA VARIABILITE DU CAPITAL : ARTICLE L.214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER 28

CHAPITRE III : FRAIS *31*

1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION 31

Portail-SCPI.fr

Fortuny

2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION....32

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE....34

1. REGIME DES ASSEMBLEES....34
2. REPARTITION DES BENEFICES – PROVISIONS POUR TRAVAUX....36
3. CONVENTIONS PARTICULIERES....37
4. REGIME FISCAL....37
5. MODALITES D'INFORMATION....41
6. DEMARCHAGE ET PUBLICITE....43

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ....44

1. LA SOCIETE....44
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE....45
3. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE....47
4. LE DEPOSITAIRE....48
5. COMMISSAIRES AUX COMPTES....48
6. EXPERTS EXTERNES EN EVALUATION....49
7. AUTRES PRESTATAIRES....49
8. INFORMATIONS....50

ANNEXE : INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088....51

Portail-SCPI.fr Fortuny

Avertissement – Facteurs de risques

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier à capital variable, et, en particulier, dans la SCPI PAREF Prima (la « **SCPI** » ou la « **Société** »), vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques suivants :

Risque de perte en capital : le capital investi dans la SCPI n'étant pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi. L'investissement en parts de la SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction notamment :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, etc.) Par ailleurs, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que ces dividendes potentiels seront distribués en fonction des acquisitions opérées au fur et à mesure dans le cadre de la constitution du patrimoine de la SCPI ;

- du montant du capital que, le cas échéant, vous percevrez lors de la vente ou de la cession de vos parts ou, le cas échéant, de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande de souscription de parts de la SCPI ; et

- de la durée du placement.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre en comparaison à des actifs cotés. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion (la « **Société de Gestion** ») dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ainsi, en cas d'absence de contrepartie à l'achat, l'associé pourrait ne pas pouvoir vendre ses parts ou être dans l'obligation d'accepter une décote sur le prix de retrait. La Société de Gestion attire l'attention des investisseurs sur le fait qu'un Mécanisme de Rétrocompensation (tel que défini à la section 1.1 du chapitre II) peut être mis en œuvre par la Société de Gestion dans les conditions et selon les modalités prévues par les statuts de la Société et la présente note d'information. Ce mécanisme permet de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes issues de souscriptions utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Rétrocompensation ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la Société.

Risque immobilier/de marché : l'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier dans lequel la SCPI investit. La SCPI est donc exposée aux fluctuations du marché de l'immobilier qui pourront entraîner des variations importantes de la valeur des actifs et donc du prix de la part, tout comme l'évolution du marché locatif qui pourra générer un risque de vacance locative ou d'impayés ainsi que de baisse du niveau de loyers.

Risque lié à l'endettement de la SCPI et aux acquisitions payables à terme : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI pourra recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans la présente note d'information. En tout état de cause, le recours à l'endettement (en ce compris les opérations de crédit-bail) uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la loi et la réglementation) et les acquisitions payables à terme ne devrait pas excéder quarante pour cent (40) % de la valeur estimée des actifs immobiliers.

Cette possibilité présente un caractère risqué en cas de baisse du marché immobilier : la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits et la valeur, la rentabilité et la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : ce risque résulte de la sélection par les gérants d'investissements moins performants, étant précisé qu'en tout état de cause la Société de Gestion demeure autonome et indépendante dans sa gestion et dans la prise de décisions d'investissement pour le compte de la Société,

conformément à la réglementation applicable à toute société de gestion de portefeuille. La gestion discrétionnaire de la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

Risque fiscal : les biens immobiliers sur lesquels portera la politique d'investissement de la SCPI seront majoritairement situés en Allemagne et, dans la limite de trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant son patrimoine, dans d'autres pays de la zone euro. En conséquence, le rendement de la SCPI tiendra compte de la fiscalité applicable en Allemagne, pays dans lequel se situeront majoritairement les actifs détenus par la SCPI. Ce régime fiscal est susceptible d'évoluer dans le temps. Les caractéristiques de ce régime sont décrites au chapitre 4 de la présente note. En particulier, l'attention des investisseurs est appelée sur les impacts fiscaux liés à l'imposition des revenus provenant de différents pays (majoritairement en Allemagne) et des plus-values de cession immobilière.

Risque de durabilité : ce risque est lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, comme cela est défini par l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « **Règlement SFDR** ». De plus, la SCPI prend en compte ses principaux impacts négatifs (où *Principal Adverse Impacts* (« **PAI** »)), correspondant aux effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les facteurs de durabilité sont constitués des questions environnementales et sociales, du droit des salariés du respect des droits humains et de la lutte contre la corruption. La SCPI considère ses principaux impacts négatifs à travers deux PAI applicables à l'immobilier qui sont l'exposition aux énergies fossiles et l'exposition aux actifs peu performants de son portefeuille. En complément de ces deux PAI, la SCPI prend en compte volontairement son impact sur l'énergie afin de diminuer l'intensité de la consommation énergétique et contribuer à la décarbonation de son portefeuille.

Les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de dix (10) ans.

En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement dans des circonstances défavorables, le produit de la cession/du rachat de vos parts pourrait ne pas être disponible ou suffisant pour rembourser votre emprunt. Vous ne devez pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à vos obligations de remboursement. En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital. En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, vous devrez compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de votre emprunt et le montant issu de la vente de vos parts.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts et décrites ci-après.

Pour les revenus provenant des loyers d'immeubles situés en Allemagne, la SCPI se trouve directement soumise à l'impôt sur les sociétés allemand. Cet impôt est supporté par les associés, au prorata des droits et de la jouissance de leurs parts. Afin d'éviter une double imposition et en application de la convention internationale, les revenus locatifs de source allemande sont partiellement exonérés d'impôt sur le revenu en France. Cette exonération est réalisée par la soumission à l'impôt sur le revenu mais sous octroi d'un crédit d'impôt.

Pour simplifier l'établissement de la déclaration de revenus, PAREF Gestion adressera à chaque associé, et en temps utiles, une notice reprenant les informations figurant sur le bordereau de déclaration fiscale et

permettant de déclarer ce crédit d'impôt. Pour plus de détail relatif à la fiscalité applicable, nous vous invitons à vous reporter au Chapitre IV paragraphe 4 de la présente note.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LA NATURE DE LA SOCIETE ET SUR LES FONDATEURS

La SCPI est une société civile de placement immobilier (« **SCPI** ») à capital variable, fonds d'investissement alternatif (« **FIA** ») régi par les articles 1832 et suivants du Code civil par les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-118, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 du Code monétaire et financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« **RGAMF** ») applicables aux FIA et aux SCPI, tous textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

La SCPI a été constituée le 29 novembre 2013. A la constitution de la Société, les associés fondateurs (ci-après les « **Associés Fondateurs** ») ont versé chacun la valeur nominale de deux cents euros (200 €) par part. Les Associés Fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de trente euros (30 €) par part destinée notamment, à compenser les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la Société, ainsi que les frais engagés par la Société pour la prospection et la collecte des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital. Ainsi, le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom des Associés Fondateurs	Nombre de parts	Montant en nominal (hors prime d'émission)	Montant (prime d'émission incluse)
La Société **PAREF**	1 000	200 000 €	230 000 €
La société **INTERNOS GLOBAL INVESTORS**	600	120000 €	138 000 €
APICIL ASSURANCES	600	120 000 €	138 000 €
La Société **PARUS**	500	100 000 €	115 000 €
Monsieur **Alain BEAUPARLANT**	300	60 000 €	69 000 €
Monsieur **Yann PRIGENT**	282	56 400 €	64 860 €
Monsieur **Léon BARUC**	250	50 000 €	57 500 €
Monsieur **SCEMAMA**	240	48 000 €	55 200 €
Monsieur **BERETZ**	175	35 000 €	40 250 €
Monsieur **GUTHMANN**	100	20 000 €	23 000 €
Monsieur **PENNEL**	90	18 000 €	20 700 €
Monsieur **GOURDELIER**	68	13 600 €	15 640 €
TOTAL	**4 205**	**841 000** €	**967 150 €**

Portail-SCPI.fr Fortuny

2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

2.1 Politique d'investissement

La SCPI PAREF Prima, est une SCPI dont l'objet est de constituer, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux et accessoirement d'immobilier d'entreprise, et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Les biens immobiliers sur lesquels porte la politique d'investissement de la SCPI sont majoritairement situés en Allemagne. La Société peut également investir dans d'autres Etats de la zone euro dans la limite de trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société.

Dans les mêmes conditions, la Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

De manière générale, les investissements portent sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la Société de Gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier commercial et d'entreprise, la Société peut procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti.

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

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;

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

- céder des éléments de patrimoine immobilier si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier, afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel étant précisé que ce paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou qu'elle le détienne par l'intermédiaire d'une société ;

- détenir des dépôts et des liquidités dans les conditions définies à la section 2.2 ci-dessous, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;

- souscrire, conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du même code auprès d'établissements bancaires, dans le but de réaliser la couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

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

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

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite, pour chacune des catégories d'actifs listées ci-dessous, de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, gérés ou non par la Société de Gestion ;

- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

PAREF Gestion dispose d'une expertise dans la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier. Elle souhaite développer une société civile de placement immobilier investie dans des biens immobiliers situés majoritairement en Allemagne et, dans la limite de trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant son patrimoine, dans d'autres pays de la zone euro.

2.2 Politique d'investissement de la trésorerie de la Société

Les sommes qui pourraient se trouver en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la Société pourront être placées sur des supports liquides (dépôts à terme, dépôts à vue, comptes rémunérés et autres actifs liquides conformément à la réglementation applicable à la Société).

2.3 Recours à l'effet de levier et aux instruments financiers à terme

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, la SCPI PAREF Prima peut contracter des emprunts bancaires (avec ou sans sûretés réelles) ou non bancaires, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme en vertu de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier (y compris les opérations de crédit-bail, uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la réglementation applicable) pour financer ses investissements, dans la limite de quarante pour cent (40%) de la valeur estimée des actifs immobiliers. Cette limite peut être modifiée par décision de l'assemblée générale des associés.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Dans le cadre du recours à l'endettement, la SCPI pourra consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats de financement.

Conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire auprès d'établissements bancaires à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier afin d'avoir une couverture totale ou partielle du risque de taux.

2.4 Transparence de l'intégration des risques en matière durabilité

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement SFDR. La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables au sens de ce règlement.

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

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

Toute modification significative de la politique d'investissement par la Société de Gestion sera soumise à la validation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés et à l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant.

4. CAPITAL

Le capital initial s'élève à neuf cent soixante-sept mille cent cinquante euros (967 150 €). Il est divisé en quatre mille deux cent cinq (4 205) parts.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à deux cents millions d'euros (200 000 000 €) par l'assemblée générale des associés du 26 mars 2015. L'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2017 a décidé de porter le montant du capital social maximum statutaire de deux cents millions d'euros (200 000 000 €) à quatre cents millions d'euros (400 000 000 €). Enfin, l'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2024 a décidé de porter le montant du capital social maximum statutaire à un milliard cinq cents millions d'euros (1 500 000 000 €). Il s'agit du plafond au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront pas être reçues. Ce montant peut être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

4.1 Variabilité du capital et capital social effectif

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

Le capital social effectif est variable et peut être augmenté par des souscriptions de parts nouvelles effectuées par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.
La Société de Gestion mentionne, dans chaque bulletin périodique d'information, les mouvements de capital constatés au cours de la période considérée.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.

Le capital social effectif peut également diminuer par suite de retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des seuils ou montants suivants :

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

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 avril 2024, définitivement approuvé par l'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2024, la SCPI Novapierre Allemagne 2 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 026 821 :

(i) a fait apport à la Société de la totalité de ses actifs s'élevant à quatre cent douze millions cinq cent neuf mille neuf cent vingt-trois euros (412.509.923 €) ;

(ii) moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à quatre-vingt-dix-huit millions trente-huit mille neuf cent soixante euros (98.038.960 €) ;

(iii) soit un apport net de trois cent quatorze millions quatre cent soixante-dix mille six cent quatre-vingt-treize euros (314.470.693 €).

En rémunération de l'apport net de la SCPI Novapierre Allemagne 2, il a été procédé à une augmentation du capital de la Société de deux cent quatre-vingt-onze millions neuf cent quatre mille euros (294.904.000 €) au moyen de la création d'un million quatre cent cinquante-neuf mille cinq cent vingt (1.459.520) parts de deux cents euros (200 €) chacune, toutes entièrement libérées.

Le capital social effectif est précisé à la section 1 du chapitre V de la présente note d'information.

4.2 Suspension des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment, après information de l'AMF, du dépositaire et des membres du conseil de surveillance de la Société, les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :

- la Société de Gestion constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent ; ou
- la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites représentent plus de cinq pour cent (5 %) du nombre total des parts de la SCPI.

La décision de suspendre les effets de la variabilité du capital prise par la Société de Gestion entraîne :

- l'annulation des demandes de souscription et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'information par la Société de Gestion des souscripteurs et associés concernés.

  Les associés dont les demandes de retrait seraient en attente sur le registre des ordres, seront informés individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'annulation de leur ordre de retrait et de la possibilité de passer un nouvel ordre de vente de leurs parts sur le marché secondaire ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;

Portail-SCPI.fr Fortuny

- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI (marché secondaire), dans les conditions de la section 3 du chapitre II de la présente note d'information.

En tant que de besoin, il est précisé que le marché secondaire (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire se trouve dans la situation précitée.

Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché son ordre de souscription sera exécuté.

4.3 Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion, après information de l'AMF, du dépositaire et des membres du conseil de surveillance de la Société, a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier, courrier électronique, etc.).

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté visée à l'alinéa précédent et, après neuf (9) Périodes de Confrontation (telles que définies à la section 3.2 du chapitre II) consécutives au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital dans un délai maximum de trois (3) mois.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation applicable ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en conformité avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire sera sollicité par la Société de Gestion pour décider de compléter un bulletin de retrait, s'il le souhaite, afin de demander le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et aux stipulations de l'article 17.1 des statuts de la Société, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée au montant de la fraction du capital qu'il possède.

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

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

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

6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

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

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) lié à l'évolution du marché de l'immobilier commercial dans le pays d'investissement ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire ; et
- un risque de durabilité défini par le Règlement SFDR comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Il est précisé que la Société relève de l'article 8 du Règlement SFDR et prend en compte les principaux impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

7. PROCEDURE D'EVALUATION

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

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

7.1 Evaluation des actifs immobiliers :

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

L'évaluation est effectuée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI conformément aux articles L. 214-24-16 et R.214- 157-1 du Code monétaire et financier ; des écarts peuvent le cas échéant être constatés entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celle déterminée par l'expert externe en évaluation, dès lors que ces écarts sont dûment documentés et justifiés par la Société de Gestion eu égard notamment aux conditions du marché de l'investissement ou locatif.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI et le cas échéant par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en

évaluation de la SCPI et/ou des sociétés contrôlées le cas échéant : dans ce cadre, chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Par ailleurs, la valeur vénale des immeubles est actualisée par l'expert externe en évaluation chaque année.

Les actifs immobiliers acquis par la SCPI sont évalués à leur valeur de marché. Cette valeur de marché s'apprécie en utilisant dans le cas général une méthode de flux de trésorerie 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.

Si la valeur actuelle des actifs ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers sont maintenus à leur prix de revient.

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.

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

7.2 Évaluation des autres actifs

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme souscrits par la SCPI, la Société de Gestion procède à une valorisation interne conformément à ses procédures en vigueur.

PAREF Gestion compile la valorisation des actifs immobiliers avec la valeur des actifs financiers afin d'établir les valeurs de réalisation et de reconstitution annuelles de la SCPI.

8. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS PAR LA SOCIETE A DES FINS D'INVESTISSEMENT

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

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

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par PAREF Gestion en sa qualité de représentant légal et de Société de Gestion.

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

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

L'acquisition réalisée partiellement ou totalement au moyen d'un emprunt bancaire impliquera pour la Société de respecter les engagements contractuels pris dans ce contrat, dont principalement le respect de l'échéancier du remboursement du capital et des intérêts et accessoires.

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.

Les droits et les obligations des associés tels que prévus dans la note d'information, les statuts de la Société et le bulletin de souscription sont régis par le droit français et les juridictions françaises ont une compétence exclusive pour tout litige survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la note d'information, des statuts et du bulletin de souscription.

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.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis à tout souscripteur sur un support durable (sur support électronique ou, pour les souscripteurs qui le demandent expressément, sur support papier conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF) un dossier de souscription comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant, rédigée en caractères facilement lisibles ;
- l'annexe relative aux caractéristiques environnementales et/ou sociales ;
- un bulletin de souscription en double exemplaire (dans l'hypothèse où le souscripteur a demandé la remise du dossier de souscription sur support papier), dont l'un doit être conservé par le souscripteur et qui comporte au verso les conditions de l'émission en cours ;
- le document d'informations clés établi conformément au règlement (UE) 1286/2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance (« **Règlement PRIIPS** ») (le « **DIC** ») ;

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

- le dernier rapport annuel ;
- le dernier bulletin périodique d'information.

2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION

Les modalités de versement du montant des souscriptions sont clairement énoncées dans le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription, selon les modalités précisées dans le bulletin de 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 augmente la capacité d'investissement du souscripteur. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt.

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

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, par voie électronique ou par voie postale, accompagné du montant de la souscription.

Portail-SCPI.fr Fortuny

3. PARTS SOCIALES

- **Valeur nominale** : la valeur nominale des parts est égale à deux cents euros (200 €). Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission qui inclut une commission de souscription dont les modalités sont détaillées ci-dessous à la section 6.1 du présent chapitre.
- **Forme des parts :** les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés.

4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

PAREF GESTION
Services associés
153, boulevard Haussmann
75008 PARIS
Par mail : souscriptions@paref.com

La souscription des parts de la SCPI pourra également être réalisée de manière électronique chez les distributeurs proposant cette pratique. Par ailleurs, la Société de Gestion pourra mettre en place une procédure de souscription par voie dématérialisée sur son site internet.

La demande de souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription (sur support électronique ou papier) dûment complété et signé et par la mise à disposition des sommes correspondant à la totalité du prix de souscription sur le compte de la Société. Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

Agrément de la demande de souscription par la Société de Gestion :

Toute demande de souscription de parts sociales de la SCPI par toute personne, associée ou non de la SCPI, doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

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

L'agrément résulte, (i) soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur dûment complété et signé et de la date de versement des sommes correspondant à la totalité du prix de souscription sur le compte de la Société. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas la demande de souscription, elle est tenue de procéder au remboursement des sommes versées par le souscripteur au titre de sa demande de souscription dans les plus brefs délais.

5. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée, pour tout souscripteur, au premier jour du sixième (6eme) mois suivant l'agrément de la souscription par la Société de Gestion.

Portail-SCPI.fr Fortuny

6. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

- **Prix de souscription** : le prix de la part, dont les modalités de calcul sont détaillées à la section 6.1 ci-dessous, est indiqué sur le bulletin périodique et sur le bulletin de souscription.
- **Minimum de souscription** : cinq (5) parts sociales pour tout nouvel associé.
- **Libération** : les parts doivent être libérées intégralement à la souscription de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

6.1. Modalités de calcul du prix de souscription

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

Valeur nominale :

Le capital est divisé en parts sociales de deux cents euros (200 €) émises en représentation des apports des associés, conformément à l'article 6 des statuts de la Société.

Prime d'émission :

La prime d'émission est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale.

La prime d'émission est notamment destinée :

- à amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital (en ce compris la commission de souscription) ainsi que les frais d'acquisition du patrimoine (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire, lesquels pourront être imputés sur la prime d'émission) ; et
- à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution. En particulier, pour chaque part nouvelle émise, il pourra être également prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

La prime d'émission inclut la commission de souscription, laquelle est imputée sur la prime d'émission.

Le montant de la prime d'émission est réduit pour les Associés Fondateurs lors de leur souscription initiale.

Commission de souscription :

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription versée par la Société, fixée à dix pour cent (10 %) hors taxes (« **HT** ») maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze pour cent (12 %) toutes taxes comprises (« **TTC** ») pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) du prix de souscription des parts. La commission de souscription, imputée sur la prime d'émission, 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 commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement.

La commission de souscription n'est pas appliquée aux Associés Fondateurs lors de leur souscription initiale.

La Société de Gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel, de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

L'article 8 des statuts donne à la Société de Gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.

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

Valeur de réalisation :

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société, le tout ramené à une part. La valeur nette des autres actifs, arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

Valeur de reconstitution :

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société, le tout ramené à une part.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution 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.

6.2. Prix de souscription d'une part :

Au 10 juin 2024, le prix de souscription d'une part est égal à deux cent soixante-douze euros (272 €) et se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : deux cents euros (200 €)°;
- Prime d'émission : soixante-douze euros (72 €), dont :
  - Commission de souscription : vingt-huit euros (28 €)

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

7. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

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

Dans le cadre de la gestion du Fonds, la société de gestion peut recourir à des prestataires appartenant à son groupe notamment pour la réalisation de prestations d'asset management et/ou de property management. Ce recours est susceptible de générer des situations potentielles de conflits d'intérêts en raison des liens capitalistiques et organisationnels existants.

La société de gestion a mis en place un dispositif formalisé d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin de s'assurer que ces situations n'affectent pas l'intérêt exclusif du Fonds et de ses porteurs. La sélection et le suivi de ces prestataires reposent sur des critères objectifs, incluant notamment la qualité des prestations fournies et les conditions financières applicables.

Les prestations réalisées par des prestataires appartenant au groupe donnent lieu à une rémunération calculée sur la base d'un pourcentage des loyers à percevoir par le Fonds, déterminé contractuellement en fonction de la nature et de l'étendue des missions confiées. La Société de Gestion garantit un traitement

Portail-SCPI.fr Fortuny

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

- des remises commerciales ou des rétrocessions de commission de souscription ou de commission de cession peuvent être consenties par la Société de Gestion au profit de toutes catégories d'investisseurs, dès lors qu'elles sont justifiées par des raisons objectives, en particulier :
    - en raison de l'importance du montant de leur souscription au capital de la SCPI ;
    - lorsque l'investissement par ces investisseurs dans la SCPI permet d'améliorer la liquidité de la SCPI et/ou de permettre d'exécuter les demandes de retrait des associés présents dans la SCPI ; et/ou
    - lorsqu'elles sont octroyées dans un objectif d'accélérer la collecte ou la croissance de la Société.

  Ces remises ou rétrocessions portent sur la commission de souscription, la prime d'émission et/ou sur la commission de cession payées sur les parts par l'investisseur concerné à l'occasion de sa souscription ou son acquisition des parts de la SCPI et sont donc supportées uniquement par la Société de Gestion. En particulier, les rétrocessions de commission de souscription ou de commission de cession ne sont pas prélevées depuis l'actif de la Société. La charge de telles remises ou rétrocessions ne pèsera pas sur les autres investisseurs (en particulier, la Société de Gestion s'interdit de compenser la charge de ces remises ou rétrocessions par une quelconque augmentation de toute commission ou rémunération facturée à son bénéfice auprès de la SCPI). En conséquence, la Société de Gestion considère que l'octroi d'un tel traitement préférentiel au profit de certains investisseurs n'entraîne pas de préjudice global important pour les autres investisseurs.

  Comme indiqué dans la présente note d'information, aucune commission de souscription n'a été appliquée aux Associés Fondateurs lors de leur souscription initiale et ces derniers ont bénéficié d'une réduction du montant de la prime d'émission lors de leur souscription initiale. Cette remise commerciale se justifie par une ou plusieurs des raisons objectives listées ci-dessus ;

- par ailleurs, une information plus détaillée peut être transmise aux investisseurs régulés soumis à des normes prudentielles (notamment issues de la directive 2009/138/CE (la « **Directive Solvabilité II** ») et/ou à la supervision de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, de l'AMF ou de toute autorité de régulation équivalente étrangère qui sont associés de la SCPI afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations réglementaires.

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

8. RESTRICTIONS A L'EGARD DES US PERSONS

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

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI devront déclarer leur résidence fiscale à la Société de Gestion et lui garantir, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* » et s'engagent à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations

qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable. Tout associé de la SCPI s'engage également à (i) informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « *U.S. Person* », et (ii) à cet égard, lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence fiscale.

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

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

9. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DECLARATIVES

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

Dans le cas où un associé de la SCPI ne fournit pas les informations, déclarations, attestations ou formulaires (ou n'entreprend pas les mesures) requis au titre de la présente section 9, l'associé concerné et la Société de Gestion reconnaissent et conviennent que cette dernière sera autorisée à (x) céder les parts détenues par cet associé au sein de la SCPI à une personne choisie par la Société de Gestion, et/ou (y) opérer le rachat forcé des parts détenues par l'associé concerné, et/ou (z) prendre toute autre mesure que la Société de Gestion estime, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies par toute participation détenue par la SCPI ou par les autres associés de la SCPI du fait du non-respect de la présente section 9 par l'associé concerné. A la demande de la Société de Gestion, tout souscripteur signera tout document, opinion, acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Chaque associé s'engage à indemniser et dégager de toute responsabilité la SCPI et sa Société de Gestion et ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement à la présente section 9, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Code ou en vertu d'un accord intergouvernemental sur toute participation détenue par la SCPI ou toute retenue à la source ou autre impôt dû en conséquence d'un transfert effectué en application de la présente section, et notamment toute rachat ou cession forcés mentionnés au paragraphe précédent.

Chaque associé s'engage à transmettre, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion les informations, déclarations, certificats ou formulaires applicables si (i) l'*US Internal Revenue Service* mettrait fin à tout accord conclu avec l'associé concerné relatif à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avérait plus sincère, exact et/ou complet ou dès l'expiration, l'invalidité ou l'obsolescence d'un formulaire précédemment communiqué, ou (iii) un changement dans les informations fournies à la Société de Gestion conformément à la présente section 9 surviendrait.

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

Portail-SCPI.fr

Fortuny

CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux (2) moyens :

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

En cas de suspension des effets de la variabilité du capital (tel que cela est prévu à la section 4.2 de l'introduction de la présente note d'information), les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente, selon les modalités définies à la section 3 ci-dessous.

Les deux possibilités (cession sur le marché secondaire et retrait) sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

La Société et la Société de Gestion ne garantissent ni le rachat, ni la revente des parts.

1. RETRAITS PAR REMBOURSEMENT DES PARTS

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

1.1 Demandes de retrait et prix de retrait

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par l'envoi par lettre recommandée avec avis de réception, d'un bulletin de retrait dont un modèle est mis à disposition des associés sur le site internet de la Société de Gestion, complété et signé. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique d'inscription sur ce registre dans les limites des clauses de variabilité, étant observé que la Société et la Société de Gestion ne garantissent pas le rachat des parts.

Pour être valablement inscrites sur le registre des retraits, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent indiquer (i) l'identité et la signature du donneur d'ordre ; (ii) le nombre de parts concernées ; (iii) le prix et la date de souscription ou d'acquisition des parts.

Un associé ayant demandé le retrait peut demander la modification ou l'annulation de sa demande de retrait, dans les formes et selon les modalités identiques à sa demande de retrait initiale. La modification d'une demande de retrait inscrite sur le registre des demandes de retrait (i) emporte la perte de son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet d'augmenter le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait ; (ii) ne modifie pas son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet de diminuer le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait.

Suivant l'article 9 des statuts de la Société, deux (2) cas peuvent se présenter :

Portail-SCPI.fr Fortuny

(i) La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription :

La Société rachète immédiatement les parts pour les annuler.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription en vigueur. Le prix de retrait en vigueur est indiqué sur le bulletin d'information. Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds correspondant aux demandes de retrait sont envoyés aux retrayants dès que possible.

Le prix de retrait, à la date du 10 juin 2024, s'élève à deux cent quarante-quatre euros et quatre-vingts centimes (244,80 €).

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

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

- l'associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique ; et

- il a formellement opté pour cette dernière modalité d'information.

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

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

Toute demande de retrait qui ne serait pas compensée par des demandes de souscription dans les conditions visées au précédent paragraphe sera mise en attente.

Dans ce cas, si elle constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides conformément à la section 2.2 de l'introduction de la présente note d'information et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, la Société de Gestion pourra décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée (le « **Mécanisme de Rétrocompensation** »). Ces sommes issues de souscriptions utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Rétrocompensation ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la Société. En cas d'application du Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait est exécutée dans les conditions (notamment de prix) et selon les modalités prévues dans le paragraphe (i) ci-dessus. Lorsqu'elle fait application du Mécanisme de Rétrocompensation, la Société de Gestion applique les règles et usages de place, en ce compris toute recommandation ou position applicable à la Société de Gestion émise par l'AMF et/ou par toute association professionnelle.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes et ce, dans le respect des conditions définies à la section 1.5 ci-après. Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou serait vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

Portail-SCPI.fr Fortuny

En application de l'article 422-230 du RGAMF, si le prix de retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

1.2 Effets du retrait

Le remboursement de la totalité des parts détenues par l'associé concerné rend effectif le retrait qui peut être inscrit sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement des parts aux associés a lieu dans un délai administratif normal de régularisation.

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

1.3 Publication des retraits

Le nombre et le montant des retraits sont indiqués sur les bulletins périodiques.

Le nombre de retraits est publié sur le site internet de la Société de Gestion « **www.paref-gestion.com** ».

1.4 Blocage des retraits

Les demandes de retrait en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent dix pour cent (10 %) des parts : s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix pour cent (10 %) des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois pour statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à la section 3 du présent chapitre peut également constituer une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

1.5 Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. L'assemblée générale décide du montant maximum de dotation du fonds de remboursement.

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

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

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

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les conditions suivantes sont réunies :

Portail-SCPI.fr Fortuny

- la demande de retrait de l'associé n'a pu être compensée avec toute demande de souscription dans un délai d'un (1) mois et la Société de Gestion n'a pas mis en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation ;
- le fonds de remboursement fonctionne et les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %) (sauf autorisation de l'AMF).

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

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

A la date de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, les demandes de retrait ne peuvent être satisfaites que par leur compensation avec les souscriptions (avec ou sans mise en œuvre du Mécanisme de Rétrocompensation, le cas échéant).

2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX, CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATION

Les stipulations de ce paragraphe 2 s'appliquent 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 et/ou en cas de suspension des effets de la variabilité du capital de la Société. 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 et la Société de Gestion ne garantissent pas la revente des parts.

2.1 Registre des associés

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

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

2.2 Cession de gré à gré

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. En particulier, la cession de parts à un tiers non associé à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, dans les conditions détaillées dans la section 2.5 ci-dessous.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

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

La cession, le transfert ou la mutation de parts pourra avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

2.3 Certificats nominatifs ou attestations de propriété

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

2.4 Répartition des revenus

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

2.5 Clause d'agrément

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

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé, par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

Portail-SCPI.fr Fortuny

3. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE - DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS OU EN CAS DE SUSPENSION DES EFFETS DE LA VARIABILITE DU CAPITAL : ARTICLE L.214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

En cas de blocage des retraits, lorsque l'assemblée générale extraordinaire est réunie en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour décider de la cession totale ou partielle du patrimoine ou de tout autre mesure appropriée, faisant usage de la faculté concédée à la section 1.4 du présent chapitre, elle peut également décider de la mise en place d'un registre d'ordres d'achat et de vente.

Outre le cas visé au paragraphe précédent, cette mesure s'applique également en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, décidée conformément aux stipulations de la présente note d'information et des statuts de la Société.

Lorsque ce registre a été mis en place, l'associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées à la section 3.4 ci-après. L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

3.1 Registre des ordres

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

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. Ce délai pourra être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

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

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

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

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

3.2 Confrontation et prix d'exécution

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

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

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

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

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

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

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

3.3 Délai de versement des fonds

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

3.4 Transmission des ordres d'achat et de vente

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

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

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

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

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

3.5 Couverture des ordres

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

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

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

3.6 Blocage du marché secondaire (mis en place en cas de blocage des retraits ou de suspension des effets de la variabilité du capital)

Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'AMF.

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

Annulation des ordres inscrits sur le registre

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

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

CHAPITRE III : FRAIS

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

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

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

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ;
- les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital : (statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, brochures et certificats de parts, publicité ;
- les frais de gestion locative
- les frais afférents à la structuration et aux conseils en matière juridique et fiscale ;
- les frais afférents aux documents relatifs à l'information des associés, les frais d'envoi relatifs à l'information des associés ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les frais de notaires, les frais d'études et les honoraires des agents apporteurs d'affaires, y compris lorsque le projet d'acquisition n'aboutit pas ;
- les frais d'actes (notaires, huissiers, etc.) ;
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de maitres d'œuvre, de bureaux d'études, l'entretien, la réparation, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- les frais et honoraires de commercialisation et de relocation ;
- la rémunération des membres du conseil de surveillance, les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance et les frais générés par le conseil de surveillance ;
- les honoraires du commissaire aux comptes ;
- la rémunération du dépositaire ;
- les frais d'assurance ;
- les frais liés à la mise en place et au remboursement de la dette contractée par la SCPI ;
- les cotisations professionnelles et redevances diverses, en ce compris les droits dus à l'AMF par la SCPI ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- les frais entraînés par la tenue des conseils de surveillance, assemblées générales et l'information des associés ;
- les frais liés aux procédures contentieuses ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, taxes et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;
- en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au premier paragraphe de la présente section, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes et frais d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions ;
- et en général, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Portail-SCPI.fr Fortuny

2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous la forme de commissions ci-après.

2.1 Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à dix pour cent (10 %) HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze pour cent (12 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) du prix de souscription.

La commission de souscription n'est pas appliquée aux Associés Fondateurs lors de leur souscription initiale.

La commission de souscription, imputée sur la prime d'émission, 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 commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement.

La Société de Gestion pourra reverser tout ou partie de la commission de souscription à son réseau de distribution dès lors qu'une prestation de service d'investissement sera rendue au Souscripteur.

La Société de Gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel, de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir

2.2 Commission de gestion

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

- à compter du 1er janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2024, à dix virgule quatre pour cent (10,4 %) (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze virgule quarante-huit pour cent (12,48 %) pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers) ;
- à compter du 1er janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2025, à dix virgule sept pour cent (10,7 %) (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze virgule quatre-vingt-quatre pour cent (12,84 %) pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers) ;
- à compter du 1er janvier 2026, à onze pour cent (11%) HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit treize virgule vingt pour cent (13,20 %) pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers).

Cette commission de gestion a pour objet de rémunérer la Société de Gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices. La Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à la réalisation de ces missions, tels que précisés dans la section 1 du présent chapitre, à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI.

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

2.3 Commission sur cession ou de mutation de parts ou de retrait

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), ou en cas de retrait, la Société de Gestion perçoit :

Portail-SCPI.fr Fortuny

- par dossier de cession de parts ou de retrait, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze euros (75 €) HT, soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC (pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) à la charge du cessionnaire ou de l'associé ayant demandé le retrait ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, notamment en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, une commission de cession de quatre pour cent (4 %) HT maximum sera payée par le cessionnaire, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux pourra être modifié par l'assemblée générale des associés ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier de succession à la charge de l'héritier ou l'ayant droit, et de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment), à la charge du donataire.

Conformément à l'article 726, I-2° du Code général des impôts, le cas échéant un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5 %) à la charge du cessionnaire en fonction des règlementations locales.

Conformément aux dispositions du II de cette section, le droit de mutation est calculé sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent s'ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges.

2.4 Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

Une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes :

(i) zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit zéro virgule six (0,6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des prix de vente,

(ii) trois pour cent (3 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit trois virgule six pour cent (3,6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

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

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

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

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

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un pour cent (1 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit un virgule deux pour cent (1,2 %) TTC pour un

taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) maximum sur les gros travaux supérieurs à cent mille euros (100.000 €) (HT) est perçue par la Société de Gestion.

2.6 Autres frais

La prise en charge de frais supplémentaires doit être, conformément à la réglementation applicable, soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire de la Société, pour couvrir des charges exceptionnelles et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou règlementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES

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 leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et d'« extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent 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 (3) ans sans souscription.

Les associés se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

1.1. Convocations

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

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion dans les conditions de l'article 28 des statuts de la SCPI.

1.2. Délibérations, vote et décisions

Les assemblées se réunissent dans les conditions détaillées par l'article 24 des statuts de la Société.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Ils peuvent également voter par correspondance ou par voie électronique.

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

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.

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

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

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion dans les conditions prévues par l'article 24 des statuts de la SCPI.

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

1.3. Informations des associés

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

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

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760 000€), le montant du capital à représenter en application du paragraphe précédent est, selon le montant du capital de la SCPI, réduit ainsi qu'il suit :

- de quatre pour cent (4 %) pour la première tranche de sept cent soixante mille euros (760 000 €) ;
- de deux virgule cinq pour cent (2,5 %) pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille euros (760 000 €) et sept millions six cent mille euros (7 600.000 €) ;
- d'un pour cent (1 %) pour la tranche comprise entre sept millions six cent mille euros (7 600 000 €) et quinze millions deux cent mille euros (15 200 000 €) ;
- de zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) pour le surplus du capital.

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

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

1.4. Assemblées générales ordinaires

L'assemblée générale ordinaire se réunit et délibère dans les conditions définies à l'article 25 des statuts de la SCPI.

1.5. Assemblées générales extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire se réunit et délibère dans les conditions définies à l'article 26 des statuts de la SCPI.

1.6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion, dans les conditions de l'article 27 des statuts de la Société.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies par les statuts pour les assemblées générales ordinaires.

2. REPARTITION DES BENEFICES – PROVISIONS POUR TRAVAUX

2.1. Répartition des bénéfices

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

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

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes sur dividende (en principe trimestriels) et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le(s) commissaire(s) aux comptes fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et prise en compte, s'il y a lieu, du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Sous réserve d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des associés donnée à la Société de Gestion pour l'exercice considéré et jusqu'à l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice considéré, la Société de Gestion pourra, en cours d'exercice et selon une fréquence trimestrielle, distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

2.2. Provisions pour travaux

La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires. Cette politique est basée sur la constitution de provisions pour gros entretiens déterminée à partir d'un plan pluriannuel de travaux régulièrement mis à jour.

La politique de dotation aux provisions s'appuie sur ce plan pluriannuel, permettant un étalement des charges dans le temps. La dotation aux provisions est calculée de façon à assurer par avance plusieurs années de réalisation de ce plan de travaux.

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

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

3. CONVENTIONS PARTICULIERES

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

Les stipulations du présent article ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur lequel est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, celle-ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert externe en évaluation visé à la section 6 du chapitre V de la présente note d'information. Les frais d'expertise seront supportés par la Société.

4. REGIME FISCAL

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation existant en fonction des dispositions fiscales françaises en vigueur à la date de mise à jour de la présente note d'information, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut dépendre de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

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

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

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des plus-values de cession de biens immobiliers et des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus provenant des différents pays au sein desquels la SCPI a investi (aujourd'hui l'Allemagne et les Pays-Bas).

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

4.1 Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande

Dans la mesure où la SCPI PAREF Prima vise à constituer un patrimoine immobilier pour partie localisé en Allemagne, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus tirés de leur location.

a) Imposition des revenus immobiliers en Allemagne

En application de l'article 3 de la convention du 21 juillet 1959 entre la République française et la République fédérale d'Allemagne en vue d'éviter les doubles impositions et d'établir des règles d'assistance administrative et juridique réciproque en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune, ainsi qu'en matière de contribution des patentes et de contributions foncières, modifiée par les avenants des 9 juin 1969, 28

septembre 1989, 20 décembre 2001 et 31 mars 2015 et par la Convention multilatérale pour la mise en oeuvre des mesures relatives aux conventions fiscales pour prévenir l'érosion de la base d'imposition et le transfert de bénéfices, signée par l'Allemagne et par la France le 7 juin 2017 (ci-après « la Convention franco-allemande »), les revenus immobiliers de source allemande (revenus locatifs des biens immobiliers situés en Allemagne réalisés par la SCPI) ne sont imposables que dans l'Etat où ces biens sont situés.

Ces revenus supporteront l'impôt sur les sociétés allemand au taux local de 15,825 %. Les gains qu'un résident d'un Etat contractant tire de l'aliénation des biens immobiliers visés au même article 3 de la Convention, et situés en Allemagne, sont imposables dans cet Etat.

Il en est de même des plus-values immobilières, en vertu de l'article 7 de la Convention.

b) Imposition des revenus de source allemande en France

- **Personnes physiques**

Pour les revenus provenant des loyers d'immeubles situés en Allemagne, la SCPI se trouve directement soumise à l'impôt sur les sociétés allemand au taux local de 15,825 %.

Afin d'éliminer une double imposition et en application de l'article 20-2. a. bb) de la Convention franco-allemande, les revenus locatifs de source allemande, qui sont également soumis à l'impôt sur le revenu en France, bénéficieront d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus (l'impôt français comprenant l'impôt sur le revenu et également les prélèvements sociaux français, dont la CSG et la CRDS), ce qui revient à exonérer d'impôt français et de prélèvements sociaux les revenus immobiliers de source allemande.

Il convient cependant de noter que cette méthode d'élimination de la double imposition a pour effet de prendre en compte ces revenus étrangers pour calculer le taux d'imposition des autres revenus de l'investisseur et aura donc un léger impact sur sa fiscalité globale.

En application de l'article 20-2, a. aa) de la Convention franco-allemande, les plus-values immobilières de source allemande, qui sont également soumises à l'impôt en France, bénéficieront d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Allemagne, sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus. Pour simplifier l'établissement de la déclaration de revenus, PAREF Gestion adressera à chaque associé, et en temps utiles, une notice reprenant les informations figurant sur le bordereau de déclaration fiscale et permettant de déclarer ce crédit d'impôt.

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

En l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés français, la méthode d'élimination des doubles impositions prévue par la convention fiscale franco-allemande équivaut à une exemption. Ainsi, les revenus concernés qui sont imposables en Allemagne conformément aux dispositions de la convention ne sont donc pas à retenir pour la détermination du résultat fiscal français.

4.2 Fiscalité des revenus et des plus-values de source néerlandaise

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier pour partie localisé aux Pays-Bas, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus tirés de leur location.

a) Imposition des revenus immobiliers aux Pays-Bas

En application de l'article 6 de la convention du 16 mars 1973 entre la République française et le gouvernement du Royaume des Pays-Bas tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune, modifiée par l'avenant du 7 avril 2004 et par la Convention multilatérale pour la mise en œuvre des mesures relatives aux conventions fiscales pour prévenir l'érosion de la base d'imposition et le transfert de bénéfices, signée par les Pays-Bas et par la France le 7 juin 2017 (ci-après « la Convention franco-néerlandaise »), les revenus immobiliers de source

Portail-SCPI.fr Fortuny

néerlandaise (revenus locatifs des biens immobiliers situés aux Pays-Bas réalisés par la SCPI) sont imposables dans l'Etat où ces biens sont situés.

Ces revenus supporteront l'impôt sur les sociétés néerlandais au taux local de 19% pour la fraction de résultat inférieure à 200 000€ et 25.8% au-delà

En application de l'article 13 de la Convention franco-néerlandaise, les plus-values immobilières sont taxables l'Etat de situation des biens également.

b) Imposition des revenus de source néerlandaise en France

- **Personnes physiques**

Afin d'éliminer une double imposition et en application de l'article 24, B, a) de la Convention franco-néerlandaise, les revenus locatifs ainsi que les plus-values immobilières de source néerlandaise sont exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux en France.

Toutefois, en application de l'article 24, B, c) de la Convention franco-néerlandaise, les revenus locatifs de source néerlandaise sont pris en compte pour calculer le taux d'imposition des autres revenus de l'investisseur et auront donc un léger impact sur sa fiscalité globale (méthode du taux effectif).

Pour simplifier l'établissement de la déclaration de revenus, PAREF Gestion adressera à chaque associé, et en temps utiles, une notice reprenant les informations figurant sur le bordereau de déclaration fiscale et permettant de déclarer ces revenus pris en compte pour la détermination du taux effectif.

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

L'article 24, B, a) de la Convention franco-néerlandaise prévoit une exonération des revenus locatifs et plus-values immobilières de source néerlandaise en France. Ils ne seront donc pas à prendre en compte dans le résultat fiscal français.

4.3 Imposition des plus-values de cessions de parts de la SCPI

Il convient de distinguer deux situations selon que la SCPI est à prépondérance immobilière en Allemagne ou aux Pays-Bas.

- **Si la SCPI est à prépondérance immobilière en Allemagne**

Au sens de la Convention franco-allemande, la SCPI sera considérée comme étant à prépondérance immobilière en Allemagne si, à tout moment au cours des 365 jours qui précèdent la cession, les parts de la SCPI tiraient directement ou indirectement plus de 50 % de leur valeur de biens immobiliers situés en Allemagne.

En application du paragraphe 4 de l'article 7 de la Convention franco-allemande, si la SCPI est considérée comme étant à prépondérance immobilière en Allemagne, la plus-value de cession des titres de la SCPI réalisée par les investisseurs devrait être imposable en Allemagne.

Dans cette hypothèse, la Société de Gestion s'engage à fournir aux associés résidents de France tout document nécessaire à cette déclaration.

- **Si la SCPI est à prépondérance immobilière aux Pays-Bas**

Au sens de la Convention franco-néerlandaise, la SCPI sera considérée comme étant à prépondérance immobilière aux Pays-Bas si, à tout moment au cours des 365 jours qui précèdent la cession, les parts de la SCPI tiraient directement ou indirectement plus de 50 % de leur valeur de biens immobiliers situés aux Pays-Bas.

En application du paragraphe 1 de l'article 13 de la Convention franco-néerlandaise, si la SCPI est considérée comme étant à prépondérance immobilière aux Pays-Bas, la plus-value de cession des titres de la SCPI réalisée par les investisseurs devrait être imposable aux Pays-Bas.

- **Si la SCPI n'est à prépondérance immobilière dans aucun pays**

Si la SCPI n'est à prépondérance immobilière dans aucun pays européen, les plus-values réalisées par les associés lors de la cession de leurs parts devraient être imposables en France dans les conditions de droit commun exposées ci-dessous.

S'agissant des personnes physiques, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, s'applique aux plus-values en cas de cession par un associé de parts de la SCPI dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite en matière d'impôt sur le revenu par l'application d'un abattement pour une durée de détention, ainsi qu'il suit :

- 0 % pour les cinq premières années de détention,
- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année,
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année.

L'abattement en matière de prélèvements sociaux est calculé différemment :

- 0 % pour les cinq premières années de détention,
- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année,
- 1,6 % la vingt-deuxième année,
- 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

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

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

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 %, s'ajoutent également à l'impôt sur le revenu.

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

S'agissant des personnes morales, les plus-values de cession des parts de la SCPI sont en principe soumises à l'impôt sur les sociétés en France dans les conditions de droit commun.

4.4 Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement applicables sur les revenus du capital représentent un taux global de dix-sept virgule deux pour cent (17,2 %) se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de neuf virgule deux pour cent (9,2 %),
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de zéro virgule cinq pour cent (0,5 %),
- le prélèvement de solidarité de sept virgule cinq pour cent (7,5 %).

Une partie de cette C.S.G prélevée sur les revenus du patrimoine ou produits de placement soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu peut être déductible des revenus imposables au titre de l'année de paiement de cette C.S.G. Cette part déductible est de six virgule huit pour cent (6,8 %).

4.5 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI assujettis à l'IFI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1er janvier des parts de SCPI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont, sous certaines conditions, déductibles du patrimoine imposable.
En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI.
S'agissant des modalités déclaratives, les contribuables imposables, c'est-à-dire ceux dont le foyer fiscal détenait au 1er janvier de l'année d'imposition un patrimoine taxable d'au moins un million trois cent mille euros (1 300 000 €) sont tenus de souscrire une déclaration d'IFI faisant figurer le détail et l'estimation des biens imposables, et le cas échéant les dettes afférentes à ces biens, en annexe de leur déclaration annuelle de revenus.

4.6 Information fiscale des associés

La Société de Gestion transmet chaque année aux associés résidents fiscaux français ou établis en France toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France.

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France. Elle adresse à chaque associé, en amont de la campagne déclarative des revenus, un relevé individuel comportant l'ensemble de ces informations.

5. MODALITES D'INFORMATION

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

5.1. Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel de la Société relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du(des) commissaire(s) aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

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

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

Dans le rapport annuel sont regroupés ;

- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé qui, comporte les éléments financiers requis et qui rend compte de :
    - la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
    - l'évolution du capital et du prix de la part ;
    - l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;

- l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ; et
- l'occupation des immeubles ;

- les comptes et annexes de l'exercice écoulé ;
- le rapport du conseil de surveillance de la SCPI ;
- les documents de synthèse définis par le plan comptable et comportant la certification donnée par le commissaire aux comptes notamment par le biais des rapports du commissaire aux comptes ;
- le cas échéant, tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission Européenne du 19 décembre 2012, dans les informations visées à la section 5.3 du présent chapitre ci-après intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport ;
- les informations visées aux IV et V de l'article 421-34 du RGAMF.

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

- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values (*carried interests*) versé par la SCPI ;
- le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la Société de Gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la SCPI.

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

5.2. Bulletin périodique d'information

Est mis à la disposition de tous les associés, sur le site internet de la Société de Gestion, un bulletin périodique d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours de la période considérée, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Le bulletin périodique d'information contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échanges, date) ;
- le montant et la date de paiement des acomptes sur dividende déjà réalisés et ceux envisagés ; et
- l'état du patrimoine locatif (acquisition, cessions et échanges sur la période considéré ; taux d'occupation en moyenne sur la période considérée ; encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel ; les vacances locatives).

La fréquence d'établissement de ces bulletins périodiques d'information sera déterminée par la Société de Gestion et sera au minimum semestrielle conformément à l'article 422-228 du RGAMF.

5.3. Informations mises à la disposition des associés

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

minima dans la note d'information et les statuts de la SCPI en vigueur, le dernier rapport annuel et/ou le dernier bulletin périodique d'information.

Les informations visées aux IV et V de l'article 421-34 du RGAMF sont communiquées aux associés par le biais du rapport annuel de la Société.

6. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.
Il peut être effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier (notamment établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de SCPI dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce qui est le cas de la SCPI).

La publicité est soumise aux dispositions du RGAMF qui prévoit que tout procédé de publicité dont la SCPI a recours pour procéder à l'offre au public de ses parts doit mentionner :

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

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIETE

Dénomination sociale : PAREF Prima

Nationalité : française

Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

Bureaux et adresse courrier : 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris

Forme juridique : la SCPI PAREF Prima est un fonds d'investissement alternatif (« **FIA** ») constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-118, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 du Code monétaire et financier, les dispositions du RGAMF applicables aux FIA et aux SCPI, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts.

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

Immatriculation au Registre du commerce et des sociétés (« RCS ») : RCS Paris – **SIRET :** 798 920 427 **Code APE :** 6820B

Durée : la Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au RCS soit jusqu'au 4 décembre 2112, sous réserve des cas de prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.

Objet social : la Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux et accessoirement d'immobilier d'entreprise et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI. Les biens immobiliers sur lesquels porte la politique d'investissement de la SCPI sont majoritairement situés en Allemagne. La Société peut également investir dans d'autres Etats de la zone euro, dans la limite fixée dans la note d'information de la Société.

Dans les mêmes conditions, 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 procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut en outre 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.

La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. La Société peut souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier aux fins de couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation définies par la réglementation applicable.

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre.

Capital initial : les associés fondateurs ont souscrit à un capital social initial dont la contrevaleur s'élevait à la somme de huit cent quarante et un mille euros (841.000 €).

Capital social effectif : au 10 juin 2024, le capital social effectif est fixé à la somme de six cent quatre-vingt-onze millions neuf cent quatre mille euros (691.904.000 €) divisé en trois millions quatre cent cinquante-neuf mille cinq cent vingt (3.459.520) parts d'une valeur nominale de deux cents euros (200 €) chacune.

Capital social statutaire : le capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à un milliard cinq cents millions d'euros (1.500.000.000 €) par l'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2024.

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

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

La Société de Gestion a établi un règlement intérieur (le « **Règlement Intérieur** ») définissant les missions et le fonctionnement du conseil de surveillance, sa composition, les modalités de nomination des nouveaux membres et du président ou de leur renouvellement, ainsi que le nombre maximum de leurs mandats dans les conseils de surveillance de SCPI. Le Règlement Intérieur mentionne les incompatibilités et les conflits d'intérêt entre certaines activités de prestations de services ou de relations d'affaires.

Le Règlement Intérieur traite de la participation au conseil de surveillance, du droit de communication et des demandes d'informations, des modalités de consultation des documents relatifs à la gestion de la SCPI et de l'établissement des procès-verbaux.

2.1. Attributions

Un conseil de surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns à toute époque de l'année, et peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société et donne son un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale des associés.
Le conseil de surveillance doit s'abstenir de tout acte de gestion.
L'organisation des réunions et les conditions dans lesquelles les membres du conseil de surveillance adoptent les décisions de ce conseil sont détaillées à l'article 22 des statuts de la SCPI.

2.2. Nombre de membres

Conformément à l'article 22 des statuts de la Société, le Conseil de surveillance est composé d'un nombre de membres fixé par la loi et les règlements en vigueur. Ces derniers sont choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices), détenant au moins trente-cinq (35) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale.

A titre transitoire, à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 026 821, par la Société, l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance de Novapierre Allemagne 2 est repris, à titre provisoire, au sein du conseil de surveillance de la Société, et ce jusqu'à la date à laquelle l'assemblée générale de la Société sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025. A l'issue de l'opération de fusion-absorption visée ci-dessus, le conseil de surveillance est donc composé à titre provisoire de seize (16) membres, pour la période transitoire définie ci-dessus.

2.3. Durée du mandat

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles.

En cas de vacance par démission ou décès d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois (3) ans.

2.4. Composition du conseil de surveillance de la Société

Composition

A titre provisoire, par décision de l'assemblée générale mixte de la Société du 10 juin 2024 ayant approuvé la fusion-absorption de Novapierre Allemagne 2 par la Société, et jusqu'à la date à laquelle l'assemblée générale de la Société sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, le conseil de surveillance est composé des seize (16) membres suivants :

- ALLEGROW (représentée par Madame Aude DIANO)
- APICIL EPARGNE représentée par Monsieur Bertrand JOUNIN
- COPASE représentée par Monsieur Pascal MADERT
- Monsieur David DIANO
- Monsieur Olivier GIORGETTA
- Monsieur Stéphane GLAVINAZ
- Monsieur Etienne GUE
- Monsieur Pierre LE BOULERE
- Monsieur Jean-Louis MATS
- PAREF représentée par Monsieur Antoine de OLIVEIRA E CASTRO
- PRIMONIAL CAPIMMO représentée par Monsieur William ROUX
- PRINCIPAL REAL ESTATE représentée par Monsieur Guillaume MASSET
- Monsieur Stéphane REYNAUD
- SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
- SUNESIS représentée par Monsieur Éric SCHWARTZ
- Madame Michelle VICTOR

Portail-SCPI.fr Fortuny

A l'issue de cette période transitoire, les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la Société Absorbante prendront fin, c'est-à-dire à l'issue des délibérations de l'assemblée générale de la Société Absorbante appelée à statuer sur les comptes clôturés de l'exercice 2025. L'assemblée générale de la Société Absorbante nommera les nouveaux membres du conseil de surveillance de la Société Absorbante, qui pourra être composé jusqu'à douze (12) membres au plus.

2.5. Renouvellement, candidatures, désignation

Conformément à l'article 422-200 du RGAMF, le conseil de surveillance sera 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 Associés Fondateurs.

La Société de Gestion sollicite les candidatures dans les conditions précisées par l'article 22 des statuts de la SCPI.

3. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

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

Dénomination : PAREF GESTION

Siège social : 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris

Bureaux et adresse courrier : 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris

Nationalité : française

Forme juridique : société anonyme

Immatriculation au RCS : N° 380 373 753 RCS Paris

Code APE : 6832A

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

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ;
- la gestion de sociétés civiles de placement immobilier ;
- la gestion de sociétés foncières et immobilières ;
- la gestion et la transaction immobilières ;
- et, d'une manière générale, toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement à l'objet social, à l'exclusion de toute opération de marchand de biens la Société de Gestion assure la gestion d'autres SCPI et d'un organisme professionnel de placement collectif en immobilier (OPPCI) ainsi que d'une foncière.

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

Répartition du capital : au 31 décembre 2023 : 99,99 % Paris Realty Fund (PAREF) – Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC).

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

- M. Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO (président du conseil d'administration) ;

- PARIS REALTY FUND, une société anonyme cotée sur Euronext de droit français, dont le siège social est situé 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro unique 412 793 002 R.C.S Paris et représentée par Madame Sophie XIANYU en sa qualité de représentant permanent ;

- PARUS, une société civile immobilière de droit français, dont le siège social est situé 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro unique 424 649 523 R.C.S Paris et représentée par Madame Jia WANG en sa qualité de représentant permanent.

Direction : Madame Anne SCHWARTZ (Directrice Générale) ;

Numéro de l'agrément délivré par l'AMF : agrément GP-08000011 délivré le 19 février 2008. Agrément au titre de la Directive AIFM en date du 16 juillet 2014.

Responsabilité professionnelle : conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour assurer l'adéquation de couverture au regard de la valeur totale des portefeuilles de FIA gérés et garantir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

Obligations : la Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi et les statuts, des autres organes de la Société. La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 19 des statuts de la SCPI. Sa rémunération est fixée par l'article 21 des statuts de la SCPI. Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des associés de la SCPI.

4. LE DEPOSITAIRE

Le dépositaire de la Société est Société Générale, établissement de crédit constitué sous la forme d'une société anonyme dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222.

L'assemblée générale mixte du 25 juin 2019 a ratifié la désignation de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES en qualité de dépositaire, pour une durée indéterminée, par convention signée le 10 décembre 2018.

Le dépositaire assure notamment les missions de contrôle, de garde et/ou de conservation des actifs de la Société, telles que prévues à l'article L. 214-24-8 du Code monétaire et financier et par les dispositions du RGAMF.

Le dépositaire n'a mis en place aucune fonction de garde déléguée.

5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les **commissaires aux comptes** dont le mandat a été renouvelé par l'assemblée générale mixte des associés du 6 juillet 2020 :

- en tant que titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Société par actions simplifiées au capital de 2 510 460 € ayant son siège social au 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 672 006 483, représenté par Mathilde HAUSWIRTH

- en tant que suppléant : Madame Annick CHAUMARTIN

Le mandat des commissaires aux comptes sus-désignés expirera le jour de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite au renouvellement de leur mandat. Le commissaire aux comptes est chargé notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, et de s'assurer que l'équité a été respectée entre les associés.

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

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

6. EXPERTS EXTERNES EN EVALUATION

L'assemblée générale ordinaire du 12 juillet 2023 a nommé la société Savills Immobilien Beratungs-GmbH en qualité d'expert externe en évaluation de la Société, pour une durée de cinq (5) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

A l'occasion de l'approbation de l'opération de fusion de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, par la Société, l'assemblée générale mixte des associés du 10 juin 2024 a décidé, à titre transitoire et exceptionnel, de manière à permettre une transmission de l'historique des évaluations et de la connaissance des actifs immobiliers de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 au profit de Savills Immobilien Beratungs-GmbH, de nommer l'expert externe en évaluation de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, société par actions simplifiée au capital social de 58.978 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 327 657 169, en qualité de second expert externe en évaluation de la Société, et ce jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

7. AUTRES PRESTATAIRES

Depuis le 1er janvier 2019, PAREF Gestion se fait assister par les équipes de la société PAREF Investment Management (« **PIM** »), société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est 153, boulevard Haussmann, 75008 Paris et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 840 364 459, société du même groupe qui dispose notamment d'une expertise en gestion immobilière (*asset management* et *property management*) et qui accompagne la Société de Gestion dans le cadre des missions de *sourcing* des actifs, de gestion des actifs immobiliers, d'assistance juridique, financière, administrative et comptable ainsi que d'assistance informatique.

PAREF GESTION a également souhaité s'attacher les services d'un professionnel du secteur de l'immobilier en Allemagne et aux Pays-Bas afin de l'accompagner sur ces marchés : Principal Real Estate, présent sur le marché paneuropéen et gérant principalement des actifs immobiliers de commerces. Ce dernier dispose d'une expertise dans la recherche et la gestion d'actifs immobiliers situés en Allemagne et aux Pays-Bas, objet de la prestation de service.

Il est rappelé que la Société de Gestion reste seule responsable vis-à-vis de la SCPI des investissements et arbitrages à opérer et demeure pleinement responsable vis-à-vis de la SCPI des prestations externalisées.

Portail-SCPI.fr Fortuny

8. INFORMATIONS

Responsable de l'information
Anne SCHWARTZ
Directrice Générale de PAREF GESTION

Adresse : PAREF GESTION
153, boulevard Haussmann – 75008 Paris
Tél : +33 (0)1 40 29 86 86
Site internet : www.paref-gestion.com

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :
Madame Anne Schwartz
Directrice Générale
PAREF Gestion

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du Règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 24-12 en date du 23 juillet 2024.

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

ANNEXE : INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, à condition que l'investissement ne porte pas atteinte de manière significative à un objectif environnemental ou social et que les sociétés détenues suivent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification établi dans le règlement (UE) 2020/852, fixant une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne fixe pas de liste d'activités économiques socialement durables. Les investissements durables ayant un objectif environnemental peuvent être alignés sur la taxonomie ou non.

Dénomination du produit :
SCPI PAREF Prima

Identifiant d'entité juridique (LEI) :
969500R5QXJ3OKABCN36

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ? *[cocher et compléter comme il convient, représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables]*

☐ **Oui**

☐ Il realisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ %

- ☐ dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la taxonomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme écologiquement durables au titre de la taxonomie de l'UE

☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%

☒ **Non**

☐ Il promeut des caractéristiques Environnementales/Sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif un investissement durable, il contiendra une proportion minimale de___ % d'investissements durables.

- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental en les activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ avec un objectif social

☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

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

La SCPI promeut la mise en œuvre de plans de réduction de ses émissions de carbone.

La SCPI met en place une initiative stratégique visant à réduire l'empreinte carbone et les émissions de gaz à effet de serre (« GES ») associées au portefeuille. Pour ce faire, la SCPI élabore des plans de réduction des émissions de carbone avec une approche systématique au niveau des actifs afin de mesurer ses émissions de GES (scopes 1 et 2 à minima, et scope 31 lorsque cela est possible) ; d'identifier et de mettre en œuvre les mesures d'atténuation réalisables et de mesurer régulièrement sa performance. Ces plans de réduction seront

Portail-SCPI.fr Fortuny

initialement établis jusqu'en 2030, avec pour objectif de contribuer à l'alignement du portefeuille aux accords de Paris.

Aucun benchmark n'a été désigné en vue d'atteindre la caractéristique environnementale promue par la SCPI.

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

- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Les indicateurs suivants seront utilisés pour mesurer la réalisation de la caractéristique environnementale promue :

a) Les données de référence sur les émissions de GES : elles permettront d'établir un point de départ pour mesurer les progrès et identifier les domaines d'amélioration. La métrique utilisée par la SCPI sera « l'intensité carbone », exprimée en kgCO2e/m2/an.

b) Le plan de réduction carbone à l'horizon 2030 : afin de garantir que l'actif dispose d'un plan complet pour réduire ses émissions de carbone. [Dans la mesure du possible], le plan sera aligné sur la méthodologie du Carbon Risk Real Estate Monitor (« CRREM »), qui fournit des objectifs standards de réduction de carbone.

c) La collecte continue de données et l'évaluation annuelle des émissions de GES : qui implique la mise en place d'un système permettant de collecter de manière régulière des données et d'évaluer les performances de l'actif par rapport à la mesure de l'intensité carbone. Cette approche permet de suivre les avancées réalisées vers l'objectif fixé et favorise une prise de décision éclairée en vue de nouvelles améliorations.

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

Non applicable.

La SCPI n'a pas pour objectif principal l'acquisition et la détention d'« investissements durables » au sens de la définition des « investissements durables » du Règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »). De plus, la SCPI ne s'engage pas à acquérir et à détenir des actifs classés comme « durables » au sens du règlement (UE) 2020/852 (« Règlement sur la taxonomie de l'UE »).

La SCPI peut détenir une partie d'actifs alignés sur la définition SFDR d'« investissement durable », mais ne s'engage pas à détenir une proportion minimale d'investissement durable.

La SCPI peut également mettre en œuvre des dépenses d'investissement (« CaPex ») pour améliorer la performance extra-financière des actifs du fonds grâce à un

Portail-SCPI.fr Fortuny

alignement sur les critères de la Taxonomie européenne pour l'acquisition et la détention de biens immobiliers, mais ne s'engage pas à détenir une proportion minimale d'investissements alignés sur la Taxonomie.

Les principaux impacts négatifs sont les impacts négatifs les plus importants des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et sociales, au respect des droits de l'homme, à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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

N/A

Comment les indicateurs d'impacts négatifs sur les facteurs de durabilité ont-ils été pris en compte ?

N/A

Comment les investissements durables sont-ils alignés sur les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

N/A

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

X Oui,

La SCPI prend en compte ses principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité (PAI) en suivant quatre indicateurs PAI obligatoires et non obligatoires applicables à l'immobilier. Ces indicateurs sont évalués lors de la phase de due diligence sur les nouvelles acquisitions et sur une base annuelle pour les actifs détenus dans le portefeuille :

Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité ("PAI")	Métrique
Table 1, Obligatoire	
Exposition à des énergies fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production d'énergies fossiles
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
Table 2, Complémentaire	
Émissions de GES	Émissions de GES de niveaux 1 et 2 et lorsque cela est possible, de scope 3[1] générées par les actifs immobiliers Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers
Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré

Pour les émissions de GES et les indicateurs PAIs d'intensité de consommation énergétique, il se peut que la couverture complète des données ne soit pas disponible en 2024 en raison de limitations sur les données de consommation d'énergie. Lorsque les données ne sont pas disponibles, les données les plus récentes sur la consommation d'énergie ou des données de benchmark de l'institut BEES, spécifiques à la classe d'actifs retail (centres commerciaux ou entrepôts de vente, selon le type d'actif), seront utilisées.

Les informations sur les PAIs des investissements de la SCPI figureront dans les rapports annuels de la SCPI. Le premier rapport annuel contenant des informations à déclarer correspondra à l'exercice se terminant le 31 décembre 2024.

Non

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

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La SCPI PAREF Prima a pour objet est de constituer, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux et accessoirement d'immobilier d'entreprise, et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Les biens immobiliers sur lesquels portent la politique d'investissement de la SCPI sont majoritairement situés en Allemagne. La Société peut également investir dans d'autres Etats de la zone euro dans la limite fixée dans la note d'information de la Société.

[1] Les émissions de GES associées à l'énergie consommée dans les zones occupées par les locataires (c'est-à-dire les émissions appartenant au scope 3) seront incluses dans la mesure du possible (c'est-à-dire, lorsque les données peuvent être obtenues auprès des locataires).

Portail-SCPI.fr Fortuny

Dans les mêmes conditions, la Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour financer ses investissements, la SCPI aura recours à l'endettement dans la limite d'un maximum autorisé en assemblée générale des associés. Cette SCPI associe un rendement potentiel lié à la perception des loyers et une capitalisation liée à la revalorisation potentielle des actifs.

De manière générale, les investissements portent sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la Société de Gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier commercial et d'entreprise, la Société peut procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti.

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

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

  Une due diligence environnementale est réalisée sur toutes les nouvelles acquisitions potentielles. La SCPI a développé une grille environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) pour évaluer et améliorer la performance ESG des actifs du fonds, en se concentrant sur un ensemble spécifique d'indicateurs ESG considérés comme les plus pertinents pour les actifs de commerces en Allemagne. La grille ESG comprend des indicateurs liés à la caractéristique de réduction des émissions de carbone, ainsi qu'à d'autres aspects ESG clés (par exemple, l'évaluation des risques climatiques, la mobilité durable, l'engagement des locataires et des fournisseurs). Pour qu'un actif soit acquis dans le portefeuille, les actions suivantes doivent être entreprises et les résultats présentés au Comité d'Investissement (CI) :

  - Les données de référence sur l'énergie et les émissions de GES devraient être obtenues dans la mesure du possible dans le cadre de l'évaluation de la grille ESG de référence.

  - La performance de l'actif devrait être évaluée sur la base de la méthodologie CRREM et une évaluation technique de la structure du bâtiment et des équipements énergétiques devrait être réalisée afin de préparer le plan de réduction des émissions de carbone (par exemple, l'identification des dépenses d'investissement (CaPex).

  En ce qui concerne le portefeuille immobilier détenu, une évaluation des émissions de GES de référence, l'élaboration d'un plan de réduction des émissions de carbone

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

et l'intégration dans le suivi des émissions de GES du portefeuille seront étendues pour couvrir un minimum de 70% des actifs en valeur.

- ***Quel est le taux minimum engagé pour réduire le périmètre des investissements envisagés préalablement à l'application de cette stratégie d'investissement ?***

  Non applicable. Le fonds ne s'engage pas à un taux minimum de réduction des investissements considérés avant l'application de sa stratégie d'investissement.

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

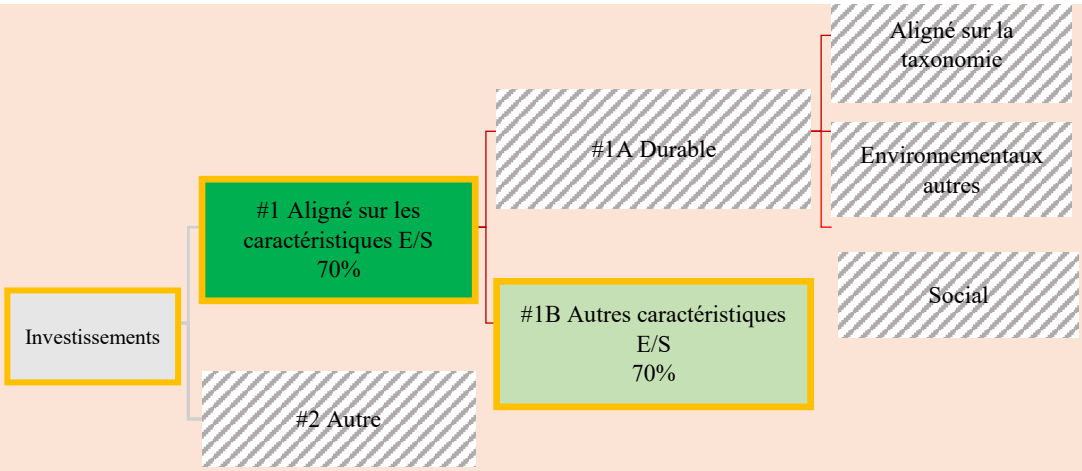
  N/A - S'agissant d'un fonds immobilier, la SCPI acquiert soit directement des actifs immobiliers ou via une SCI qui est intégralement détenue par cette dernière.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La totalité des investissements de la SCPI couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

La SCPI maintiendra un minimum de 70% de la totalité de ses engagements dans des investissements qui favorisent la mise en œuvre de plans de réduction des émissions de carbone.

L'allocation d'actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



#1 Aligné sur les caractéristiques E/S comprend les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #1 Aligné avec les caractéristiques E/S couvre :
- La sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Comment l'utilisation des dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

N/A

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

N/A

La SCPI ne s'engage pas à réaliser des "investissements durables" conformément à la définition des "investissements durables" prévue par le SFDR, ni à l'acquisition et à la détention d'actifs classés comme "durables" selon la Taxonomie Européenne.

La SCPI pourra également mettre en œuvre des dépenses d'investissement (« CaPex ») pour améliorer la performance extra-financière des actifs du portefeuille en s'alignant sur les critères de la Taxonomie européenne pour l'acquisition et la détention de biens immobiliers, mais ne s'engage pas à détenir une proportion minimale d'investissements alignés sur la Taxonomie.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle d'un objectif environnemental.

Les activités de transition sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de replacement sobres en carbone, entre autres dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.

Quelle est la part minimale des investissements dans les activités de transition et habilitantes ?
N/A

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

N/A

Quelle est la part minimale d'investissements socialement durables ?

N/A

Quels investissements sont inclus dans la rubrique « #2 Autres », quel est leur objectif et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI examinera annuellement son exposition aux risques ESG (risques physiques ; de transition ; réputationnels ou de responsabilité) ; aux risques sociaux (par exemple, la diversité, la sécurité au travail) et aux risques de gouvernance (y compris la corruption). La SCPI entreprendra également l'évaluation des risques climatiques physiques (tels que la pollution, les inondations, les vagues de chaleur et les incendies) au niveau des actifs et, le cas échéant, évaluera les solutions de résilience potentielles qui peuvent être implémentées si elles sont pertinentes et réalisables.

La SCPI prend en compte ces différents risques dans le cadre de ses décisions d'investissement et de la gestion continue de son portefeuille.

En ce qui concerne les acquisitions, les décisions d'investissement sont finalisées après la conduite d'une due diligence technique et environnementale. Dans les cas où des risques ESG importants sont identifiés, un suivi est mis en œuvre à l'issue de l'acquisition (par exemple, par le biais de travaux d'investissement (CaPex) pour moderniser l'équipement des bâtiments).

Tous les nouveaux investissements potentiels font l'objet d'une évaluation à l'aide de la grille ESG propre à la SCPI. Cette grille comprend des indicateurs relatifs à la caractéristique de mise en œuvre de plans de réduction des émissions de carbone, ainsi que des indicateurs relatifs à d'autres aspects ESG clés (par exemple, l'évaluation des risques climatiques, la mobilité durable, l'engagement des locataires et des fournisseurs). Le score de la grille ESG fournit une base de référence pour l'amélioration future, et la SCPI utilise cette évaluation comme base pour identifier les actions qui peuvent être prises pour améliorer les performances ESG des actifs qui ont une marge d'amélioration.

En ce qui concerne le portefeuille immobilier détenu, un examen régulier des plans et des objectifs des actifs est entrepris, permettant l'intégration de mesures visant à réduire les risques ESG lorsque cela est nécessaire.

La SCPI conduit également une due diligence auprès des clients potentiels et des prestataires de services de premier niveau (personnes physiques ou morales). Cela inclut la mise en œuvre de procédures de lutte contre le blanchiment d'argent, de lutte contre la corruption et de gestion des conflits d'intérêts. Tous les fournisseurs de gestion immobilière doivent signer la Charte des Fournisseurs ESG de la SCPI, qui comprend un engagement à agir conformément au Pacte mondial des Nations Unies, à la Déclaration universelle des droits de l'homme et aux conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) sur les principes et droits fondamentaux au travail.

Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné avec les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Non, il n'y a pas d'indice spécifique désigné comme indice de référence.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'ils promeuvent.

- ***Comment l'indice de référence est-il continuellement aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***
  N/A

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement avec la méthodologie de l'indice est-il assuré en permanence ?***
  N/A

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***
  N/A

- ***Où trouver la méthodologie utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***
  N/A

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations spécifiques sur le produit sont accessibles sur le site internet :

[https://paref-gestion.com/nos-scpi/paref-prima/]