NOVAPIERRE ITALIE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris
RCS Paris 877.491.415
Visa SCPI n°19-31 en date du 13 décembre 2019
Société en liquidation
Liquidateur désigné : Paref Gestion

NOTE D'INFORMATION
A DISPOSITION DU PUBLIC

Mise à jour au 5 mars 2021

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENT – FACTEURS DE RISQUES 4

INTRODUCTION 5

1. Renseignements généraux sur les Associés Fondateurs et le capital initial 5

2. Politique d'investissement 5

3. Capital 6

3.1. Capital social effectif 6

4. Responsabilité des associés 6

5. Principaux facteurs de risques 7

6. Procédure d'évaluation 7

7. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement 7

CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 7

1. Modalités de souscription et de versement 7

1.1. Dossier de souscription 7

1.2. Modalités de versement 7

1.3. Lieux de souscription et de versement 8

2. Conditions de souscription 8

3. Parts sociales 8

4. Garantie bancaire 8

5. Modalités de calcul du prix de souscription 9

6. Restrictions à l'égard des US persons 9

7. FATCA et autres obligations déclaratives 10

CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE 11

1. Retrait par remboursement des parts 11

1.2. Blocage des retraits 12

1.3. Fonds de remboursement 12

2. Dispositions générales applicables aux retraits, cessions, transferts et mutations 12

2.1. Registre des Associés 13

2.2. Cession de gré à gré 13

2.3. Certificats nominatifs ou attestations de propriété 13

2.4. Répartition des revenus 13

2.5. Registre des retraits 13

2.6. Clause d'agrément 13

3. Registre des ordres d'achat et de vente – Dispositions particulières en cas de blocage des retraits : article L. 214-93 du Code monétaire et financier 14

3.1. Registre des ordres 14

3.2. Confrontation et prix d'exécution 14

3.3. Délai de versement des fonds 15

3.4. Transmission des ordres d'achat et de vente 15

3.5. Couverture des ordres 15

CHAPITRE III – FRAIS *15*

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion **15**

2. Rémunération de la Société de Gestion **16**

2.1. Commission de souscription 16

2.2. Commission de gestion 16

2.3. Commission sur cession ou mutation de parts 17

2.4. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers 17

2.5. Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier 17

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE *17*

1. Régime des assemblées **17**

1.1. Convocations 18

1.2. Délibérations, vote et décisions 18

1.3. Projets de résolutions 19

1.4. Assemblées Générales Ordinaires 19

1.5. Assemblées Générales Extraordinaires 19

1.6. Consultation écrite 19

2. Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux **20**

2.1. Répartition des bénéfices 20

2.2. Provisions pour travaux 20

3. Conventions particulières **20**

4. Régime fiscal **20**

4.1. Fiscalité des revenus et des plus-values de source italienne 21

4.2. Fiscalité des revenus et des plus-values de source française 22

5. Modalités d'information **24**

5.1. Rapport annuel 24

5.2. Bulletins trimestriels ou semestriels d'information 25

6. Démarchage et publicité **25**

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS *25*

1. La SCPI **25**

2. Le Conseil de surveillance de la Société **26**

2.1. Attributions 26

2.2. Nombre de membres – Durée de leur mandat 26

2.3. Composition du Conseil de Surveillance de la Société 26

2.4. Renouvellement, candidatures, désignation 27

3. La Société de Gestion nommée **27**

4. Les commissaires aux comptes **27**

5. Le dépositaire **28**

6. L'expert externe en évaluation **28**

7. Information **28**

AVERTISSEMENT – FACTEURS DE RISQUES

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits ci-dessous.

Risque de perte en capital : Le capital investi dans la SCPI NOVAPIERRE ITALIE 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 société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ITALIE 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 ; et

- 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 dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'hôtellerie /de tourisme sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande de souscription de parts de la SCPI.

Risque de liquidité : La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par Paref 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.

Risque lié à des investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) : L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier. La SCPI NOVAPIERRE ITALIE ayant vocation à investir majoritairement dans des murs d'hôtels, de résidences de tourisme en Italie, elle est donc exposée principalement aux variations du marché immobilier italien qui pourra entrainer des variations importantes de la valeur des actifs, tout comme l'évolution du marché locatif qui pourra générer un risque de vacance locative ou d'impayés.

Risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme : L 'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI NOVAPIERRE ITALIE 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 et les acquisitions payables à terme ne devraient pas excéder 40% de la valeur des actifs immobiliers. Cette opération 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.

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. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 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.

Risque fiscal : Par ailleurs, le rendement de la SCPI tiendra compte de la fiscalité applicable en Italie, 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.

INTRODUCTION

1. Renseignements généraux sur les Associés Fondateurs et le capital initial

NOVAPIERRE ITALIE a été constituée le 16 septembre 2019, sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable.

NOVAPIERRE ITALIE est gérée par Paref Gestion, société anonyme au capital de 253 440 €, agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 19 février 2008 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-08000011 (ci-après la « **Société de Gestion** ») et agréée en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

Paref Gestion, dont la Directrice Générale est Anne SCHWARTZ depuis le 28 juin 2019, est une filiale à 99,9 % de la foncière PAREF. PAREF est dirigée par Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO, Directeur Général depuis le 20 juillet 2017.

A la constitution de la Société, le 16 septembre 2019, les Associés Fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 200 € par part. Les Associés Fondateurs ont en outre versé une prime d'émission réduite s'élevant à 10 € par part destinée notamment, à compenser les frais de constitution et de recherche du capital initial. Le prix de souscription dont se sont acquittés les Associés Fondateurs s'élève donc à 210 € par part. Les parts des Associés Fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la date de délivrance du visa AMF indiquée dans la présente note d'information. 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)
MAXIPOLIS FINANCE représentée par Guillaume TOUSSAINT	11 500	2 300 000 €	2 415 000 €
PAREF représentée par Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO	476	95 200 €	99 960 €
AUBE représentée par Audrey BROTTIER	238	47 600 €	49 980 €
LONLAY & ASSOCIES représentée par Jérôme RUSAK	142	28 400 €	29 820 €
Christophe COIFFIER	95	19 000 €	19 950 €
Raphael OZIEL	47	9 400 €	9 870 €
Grégorie MOULINIER	47	9 400 €	9 870 €
DIRECT SOURCING représentée par Harry SEBAG	23	4 600 €	4 830 €
TOTAL	**12 568**	**2 513 600 €**	**2 639 280 €**

2. Politique d'investissement

NOVAPIERRE ITALIE, SCPI de type « classique » dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs d'hôtels, de résidences de tourisme et accessoirement de magasins, d'immobilier résidentiel ou tertiaire (commerces, bureaux…), propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel.

Les biens immobiliers sur lesquels portera la politique d'investissement de la SCPI seront majoritairement situés en Italie. La Société ne s'interdit pas d'investir dans d'autres Etats de la zone euro.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier hôtelier ou commercial, la Société pourra 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.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique d'investissement, Paref Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts avec ou sans sûretés réelles et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers. Cette limite peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale des Associés.

Toute modification significative de la politique d'investissement sera soumise à la validation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

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.

Paref Gestion se fera assister par les équipes de Paref Investment Management, société de son groupe en charge des services de gestion immobilière et des fonctions supports pour Paref Gestion. Paref investment management s'appuyera sur sa filiale italienne, PIM Italy. En effet, l'équipe italienne dispose d'une expertise solide en gestion d'actifs immobiliers en Italie et est composée de professionnels qui seront à même d'accompagner Paref Gestion sur le marché immobilier italien et notamment dans des missions de recherche des actifs immobiliers et de gestion desdits actifs et qui pourront piloter les prestataires de services locaux (property managers, facility managers).

Il est rappelé que Paref Gestion restera seule décisionnaire des investissements et arbitrages à opérer et demeura pleinement responsable vis-à-vis de la SCPI des prestations externalisées.

3. Capital

Le capital initial s'élève à 2 513 600 € (hors prime d'émission). Il est divisé en 12 568 parts.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 50 000 000 € par l'Assemblée Générale des Associés du 16 septembre 2019, soit 250 000 parts.

3.1. Capital social effectif

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

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel ou semestriel d'information les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre ou semestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-220 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (ci-après le « **RG AMF** ») pour un prix inférieur ou égal à celui demandé au prix de souscription.

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

- 10 % du capital maximum statutaire ;
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

4. Responsabilité des associés

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, et à celles de l'article 14.1 des statuts de la Société et par dérogation à l'article 1850 et suivants du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée, en fonction de sa participation dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

5. 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 3, 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 d'hôtellerie/tourisme en Italie
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI,
- un risque fiscal lié à une évolution ultérieure de la fiscalité notamment italienne auquel sont soumis les actifs.

6. Procédure d'évaluation

Un évaluateur immobilier indépendant est nommé par l'Assemblée Générale. Il réalise une expertise des actifs immobiliers détenus par la Société au moins tous les cinq ans et effectue une actualisation de cette expertise.

La valorisation finale des actifs en portefeuille est validée par Paref Gestion.

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.

7. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents. Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

Par ailleurs, conformément à la règlementation, la société de gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des Associés.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les Associés ou les Associés et la SCPI (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Modalités de souscription et de versement

1.1. Dossier de souscription

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à la souscription, est composé de cinq (5) documents :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'AMF, complétée le cas échéant de sa dernière actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- un bulletin de souscription à minima en double exemplaire, dont l'un doit être conservé par le souscripteur et comporter au verso les conditions de l'émission en cours ;
- le dernier rapport annuel ;
- le dernier bulletin trimestriel ou semestriel d'information ;
- le Document d'Informations Clés (DIC PRIIPS).

1.2. Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de

souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

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

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné du versement du montant de la souscription.

1.3. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la SCPI NOVAPIERRE ITALIE au 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris.

2. Conditions de souscription

- **Prix de souscription** : le prix de la part est sur le bulletin de souscription.

- **Date d'entrée en jouissance** : le premier jour du 6ème mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

- **Minimum de souscription** : 10 parts sociales pour tout nouvel associé.

- **Libération :** les parts doivent être libérées en totalité à la souscription.

3. Parts sociales

- **Valeur nominale** : la valeur nominale des parts est égale à 200 €.

- **Forme des parts :** les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des Associés. Les Associés reçoivent un certificat numéroté revêtu de la signature de la Société de Gestion.

4. Garantie bancaire

Conformément aux termes de l'article L 214-116 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire d'un montant de 9 375 000 € approuvée par l'Autorité des marchés financiers a été délivrée par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Brie Picardie le 20 décembre 2019. Ce montant de garantie bancaire correspond à 15% du capital maximum statutaire de 50 000 000 € en valeur nominale, augmentés de la prime d'émission, soit 62 500 000 € au total.

Si un tel montant n'était pas souscrit par le public dans l'année suivant la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires), la Société serait dissoute et les Associés seraient remboursés du montant de leur souscription.

Ce cautionnement garantit aux Associés ayant souscrit, exception faite des Associés Fondateurs, le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Le cas échéant, ce remboursement interviendrait :

- après justification de l'envoi, dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la société de gestion de la SCPI, à l'Autorité des marchés financiers et à l'établissement garant, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser.
- après remise par la SCPI à l'établissement garant :
  - du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI,
  - de la liste complète des associés et du nombre de parts dont ils sont titulaires.

Ce cautionnement sera valable jusqu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la date de tenue de l'Assemblée devant statuer sur la dissolution de la SCPI et au plus tard 20 mois après la date de l'ouverture de la souscription au public.

5. Modalités de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale et de la prime d'émission incluant la commission de souscription.

A compter de la date d'obtention du visa de l'AMF, le prix de souscription est fixé à 250 € pour les souscripteurs. Il se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 200 €
- Prime d'émission : 50 €, dont la commission de souscription de 12 % TTC (10 % HT) du prix de souscription, soit 30 € TTC (25 € HT).

- ***La valeur nominale :*** Le capital est divisé en parts sociales de 200 € émises en représentation des apports des Associés, conformément à l'article 6 des statuts de la Société.

- ***La prime d'émission :*** La prime d'émission, d'un montant de 50 € par part, est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des Associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux Associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.
Les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire pourront être imputés sur la prime d'émission.

Le montant de la prime d'émission est réduite pour les Associés Fondateurs de la SCPI. Voir « Prix de souscription » ci-après.

- ***La commission de souscription :*** au plus égale à 12 % TTC (10 % HT) du prix de souscription, est acquise à la société de gestion pour couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comme indiqué au chapitre III ci-après. L'article 7 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.

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

L'article L.214-94 du Code monétaire et financier dispose que le prix de souscription des parts doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution de la société, sauf justification notifiée à l'Autorité des marchés financiers.

- ***La valeur de réalisation :*** La valeur de réalisation est la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise et de la valeur nette des autres actifs de la société (liquidités moins exigibilités).

- ***La valeur de reconstitution :*** La valeur de reconstitution est la somme de la valeur de réalisation et des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la société (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Ces valeurs sont approuvées par l'Assemblée Générale Annuelle. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

6. Restrictions à l'égard 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), ou 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 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.

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 coût 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.

7. FATCA et autres obligations déclaratives

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 donner 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 7, 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 7 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 7, 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 7 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.

CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE

Le terme naturel de la SCPI est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de la liquidation de la Société.

L'Associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux 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;
- 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.

Pour la répartition des revenus en cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu, l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

La Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts.

1. Retrait 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 fixée par les statuts.

1.1. Demandes de retrait

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique, étant observé que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Conformément à l'article 422-205 alinéa 2 du RG AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

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

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 HT. Il est indiqué sur le bulletin d'information. Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours. Le prix de retrait, à la date d'obtention de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers s'élève à 225 €.

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

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. Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible. En application de l'article 422-230 du

Règlement général de l'AMF, 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 10 %.

1.2. Blocage des retraits

Les demandes de retrait en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent 10 % des parts : s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 (point II) du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des marchés financiers 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. La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre peut également constituer une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Ce cas ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

En application de l'article 422-219 du RG AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les Associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des Associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

1.3. 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.

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. Ces sommes sont au plus égales à 10 % du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

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'Autorités des Marchés Financiers.

La Société de Gestion proposera à l'associé, lorsque le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un (1) mois, de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

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 RG AMF 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.

2. Dispositions générales applicables aux retraits, cessions, transferts et mutations

Les dispositions de ce paragraphe 2 s'appliquent en cas de retrait comme en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

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

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 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 règlementation 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.

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.

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, 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 de l'inscription du transfert sur le registre des Associés. Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des Associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, resteront acquis au cédant.

2.5. Registre des retraits

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

2.6. 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 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, profession, 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 mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un 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 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.

3. Registre des ordres d'achat et de vente – Dispositions particulières en cas de blocage des retraits : article L. 214-93 du Code monétaire 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 au paragraphe 1 du présent chapitre II – Modalités de sortie, elle peut également décider de la mise en place d'un registre d'ordre d'achat et de vente.

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 ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

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 mois. Ce délai pourra être prorogé de douze 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, 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 (www.paref-gestion.com). Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité des prix d'exécution de la Société est mensuelle 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 trimestriel ou semestriel et du site internet (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 (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 RG AMF.

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.

CHAPITRE III – FRAIS

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, 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, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative ;
- 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 honoraires des agents apporteurs d'affaires et des notaires ;
- 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 d'un (1) euro symbolique par membre présent du conseil de surveillance et par réunion ;
- les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance
- les frais générés par le Conseil de surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- la rémunération du dépositaire ;
- les frais d'assurance
- les cotisations professionnelles et redevances diverses ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Assemblées Générales et l'information des Associés ;
- les frais de contentieux ;
- 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 ;
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions.

2. Rémunération de la Société de Gestion

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

2.1. Commission de souscription

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

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

La commission de souscription rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement.

2.2. Commission de gestion

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

- 13,20 TTC (11 % HT) maximum des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine et assurer la gestion de la trésorerie.

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

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

Une quote-part de cette commission pourra être reversée à Paref Investment Management et à PIM Italy s.r.l. et/ou à tout autre prestataire sur lequel la Société de Gestion pourra s'appuyer pour

l'administration de la SCPI et la gestion de son patrimoine et de sa trésorerie.

Une quote-part de la commission de gestion pourra servir à rémunérer les intermédiaires chargés de la distribution des parts de la SCPI dans les conditions prévues par les conventions signées entre la Société de Gestion et ces intermédiaires et en application de la réglementation en vigueur.

2.3. Commission sur cession ou mutation de parts

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- par dossier de retrait et de cession de parts des frais forfaitaire d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- en cas de mutation de parts et de mutation à titre gratuit (donation notamment), des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier de succession.

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 5% à la charge de l'acquéreur en fonction des règlementations locales.

Conformément aux dispositions du II de cet article, 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.

La prise en charge de frais supplémentaires doit être, conformément à la règlementation 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 réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

2.4. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

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

1) 0,5 % HT des prix de vente ; et
2) 3 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à la clôture
de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Planification des programmes d'arbitrage annuels ;
- Due-diligence, suivi de constitution de data-room ;
- S'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- Suivi des négociations et des actes de vente ;
- Distribution le cas échéant des plus-values.

2.5. Commission 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 de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 10.000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des assemblées

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

Les Assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque 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 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 par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :
- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

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.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

1.2. Délibérations, vote et décisions

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

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

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

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés, ou encore par correspondance.

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

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :
- pour l'Assemblée Générale Ordinaire au moins le quart du capital ;
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'Associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'Associés

présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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

1.3. Projets de résolutions

Un ou plusieurs Associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

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

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

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

1.4. Assemblées Générales Ordinaires

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

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

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes, le dépositaire ainsi que l'expert externe en évaluation.

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

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

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

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

1.5. Assemblées Générales Extraordinaires

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

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

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

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

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 qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

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

2. Répartition des bénéfices – 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 ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve, ou de reporter à nouveau, est distribué aux Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, 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.
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 provision pour grosse réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitant par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

3. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

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

4. Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises applicables au 1er janvier 2019, sous réserve de toutes modifications législatives 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 être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs Associés, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement passibles, soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de 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 (art. 239 septies du Code général des impôts).

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le

régime d'imposition qui lui est propre. Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe et majoritairement en Italie, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes. Par ailleurs, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux Associés résidents de 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 et adresse en temps voulu un relevé individuel. En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France.

4.1. Fiscalité des revenus et des plus-values de source italienne

Dans la mesure où NOVAPIERRE ITALIE vise à constituer un patrimoine immobilier localisé majoritairement en Italie, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus tirés de leur location.

a) Imposition des revenus immobiliers en Italie

En application de l'article 6 de la convention du 5 octobre 1989 entre la République française et la République Italienne en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales, et du protocole et l'échange de lettres publiés dans les mêmes conditions (ci-après la « Convention »), les revenus immobiliers de source italienne (revenus locatifs des biens immobiliers situés en Italie réalisés par NOVAPIERRE ITALIE sont imposables dans l'Etat où ces biens sont situés.

Tant pour les investisseurs personnes physiques que personnes morales, les revenus immobiliers de source intalienne réalisés par NOVAPIERRE ITALIE serviront de base pour la détermination du bénéfice imposable, qui sera soumis à l'impôt sur les sociétés italien (IRES) au taux de 24%, et à l'impôt local italien (IRAP) sur les bénéfices après impôt à un taux allant de 3,90% à 4,97%.

Les gains tirés de l'aliénation de biens immobiliers réalisés en Italie par NOVAPIERRE ITALIE sont imposables en Italie, conformément à l'article 13 de la Convention. Tant pour les personnes physiques que pour les personnes morales, les plus-values immobilières de source italienne réalisées par NOVAPIERRE ITALIE seront soumises à l'impôt sur les société italien (IRES) au taux de 24%.
Les plus-values sont exonérées d'impôt local italien (IRAP).

b) Imposition des revenus de source italienne en France

- **Personnes physiques**

Pour les revenus provenant des loyers d'immeubles situés en Italie, la SCPI se trouve directement soumise à l'impôt sur les sociétés italien au taux local de 24 % et à l'impôt local italien (IRAP) à un taux allant de 3,90% à 4,97%, sur les bénéfices après impôt.

Afin d'éliminer une double imposition et en application de l'article 24-1-a) de la Convention, les revenus immobiliers de source italienne, qui sont également prises en compte pour 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 italienne.

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.

De même pour les plus-values, en application de l'article 24-1-a) de la Convention, lesdites plus-values immobilières de source italienne, qui sont également prises en compte pour l'impôt 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 plus-values immobilières de source italienne.

• **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-italienne équivaut à une exemption. Ainsi, les revenus concernés qui sont imposables en Italie 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 française

a) Revenus locatifs

- **Personnes physiques**

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'imputation n'est définitivement acquise qu'à la condition de conserver ses parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du microfoncier.

- **Personnes morales**

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code Général des Impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

b) Revenus financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Il est à noter que les Associés sont imposés sur les revenus perçus par la SCPI, et non pas sur les revenus effectivement distribués aux Associés.

- **Personnes physiques**

Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1er janvier 2018 par les personnes physiques sont soumis en principe au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % ou sur option au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

L'imposition est effectuée en deux temps : l'année de leur versement, ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il constitue un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt à payer l'année suivante et s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires (et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 12,8 %. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de Gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,2 %. Le prélèvement total est ainsi de 30 % pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de Gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

- **Personnes morales**

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une

entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code Général des Impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

c) Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

- **Personnes physiques**

Les plus-values réalisées, lors des cessions des parts de FCP et de SICAV, sont soumises au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% ou sur option au barème progressif de l'impôt sur le revenu

- **Personnes morales**

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux Associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts. Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

d) Plus-values immobilières

- **Personnes physiques**

<u>Les plus-values sur cession de parts de la SCPI</u>

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, 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 par l'application d'un abattement pour 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.

En pratique, l'exonération est donc acquise après vingt-deux ans de détention des parts.

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.

L'exonération en matière de prélèvements sociaux est donc acquise après trente années de détention des parts.

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 au taux d'imposition.

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

<u>Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI</u>

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société, le régime d'imposition des plus-values des

particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable. Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cession de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux, sont effectués généralement à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de Gestion en informerait les Associés par le biais du bulletin d'information.

- **Personnes morales**

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux Associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

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

e) Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de 17,2 % se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement de solidarité de 7,5 %.

f) Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les contribuables dont le patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI 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 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 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.

5. Modalités d'information

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

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 commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

Le rapport de gestion, soumis à l'Assemblée Générale, comporte les éléments financiers requis et 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.

5.2. Bulletins trimestriels ou semestriels d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre ou semestre est diffusé à tous les Associés un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession 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 ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ; et
- l'état du patrimoine locatif.

6. Démarchage et publicité

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

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers, …).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier 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 pour la SCPI NOVAPIERRE ITALIE).

La publicité est soumise aux dispositions du RG AMF qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- la dénomination sociale de la Société ;
- le numéro du BALO dans lequel est parue la notice ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro du visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS

1. La SCPI

Dénomination sociale : NOVAPIERRE ITALIE

Nationalité : Française

Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

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

Forme juridique : NOVAPIERRE ITALIE a le statut de société civile à capital variable faisant offre au public de ses titres (Société Civile de Placement Immobilier). Elle est régie par les articles 1845 et suivants du Code Civil, les articles L. 214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.

Immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés : la Société est immatriculée sous le n° 877.491.415 RCS Paris.

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

Objet social : La Société NOVAPIERRE ITALIE, SCPI de type « classique », a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine

immobilier locatif composé majoritairement de murs d'hôtels, de résidences de tourisme et accessoirement de magasins, d'immobilier résidentiel ou tertiaire (commerces, bureaux, …) situés majoritairement en Italie et à titre exceptionnel dans d'autres Etats de la zone euro.

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, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La Société 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.

L'objectif de gestion de la SCPI NOVAPIERRE ITALIE est de distribuer un dividende potentiel.

Exercice social : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2019.

Capital statutaire : 50.000.000 €

2. Le Conseil de surveillance de la Société

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 un rapport sur la gestion de la Société. Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

2.2. Nombre de membres – Durée de leur mandat

Conformément à l'article 22 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance est composé de 7 Associés parmi les Associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices de la SCPI). Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles.

2.3. Composition du Conseil de Surveillance de la Société

Le Conseil de Surveillance est composé des membres mentionnés ci-dessous, par décision de l'Assemblée Générale Constitutive du 16 septembre 2019, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

- **Président** : **PARIS REALTY FUND, "PAREF",** société Anonyme (SA) au capital de 36 039 500 €, dont le siège social est situé au 153 Boulevard Haussmann – 75008 PARIS, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 412.793.002, représentée par Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO

- **Membres :**

- **PARIS REALTY FUND, "PAREF",** société Anonyme (SA) au capital de 36 039 500 €, dont le siège social est situé au 153 Boulevard Haussmann – 75008 PARIS, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro

412.793.002, représentée par Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO
- **AUBE,** société à responsabilité limitée de 1 000 €, dont le siège social est situé au 32 Allée de la Borde 33 450 Saint-Sulpice et Cameyrac, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 824 457 931, représentée par Audrey BROTTIER
- **LONLAY & ASSOCIES,** société par actions simplifiée au capital de 50 000 €, dont le siège social est situé au 2 rue Euler 75008 Paris, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 477 647 929, représentée par Jérôme RUSAK
- **Monsieur Raphael OZIEL,** directeur du pôle immobilier chez Linxea
- **Monsieur Grégorie MOULINIER,** conseiller en gestion de patrimoine
- **DIRECT SOURCING,** société par actions limitée au capital de 10 000 €, dont le siège social est situé au 17 rue Beffroy 92200 Neuilly-sur-Seine, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 537 862 005, représentée par Harry SEBAG

2.4. Renouvellement, candidatures, désignation

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

Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, 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.

3. La Société de Gestion nommée

La Société NOVAPIERRE ITALIE 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
Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés : N° 380 373 753 RCS Paris
Code APE : 6832A
N° d'agrément AMF : GP-08000011 délivré le 19 février 2008
Objet social : Paref Gestion a été agréée par l'AMF pour la gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers. A ce titre, la Société de Gestion assure la gestion de neuf autres SCPI (Pierre 48, Interpierre France, Novapierre 1, Novapierre Allemagne, Novapierre Allemagne 2, Capiforce Pierre, Atlantique Pierre 1, Cifocoma et Cifocoma 2) et de trois organismes de placement collectif en immobilier.
Capital : 253 440 €, filiale à 99,9 % de la SIIC PAREF. La SIIC PAREF est dirigée par Antoine de Oliveira E Castro, Directeur Général.

Obligations : Conformément à l'article L214-24-44 du Code Monétaire et Financier, les sociétés civiles de placements immobiliers et leurs sociétés de gestion agissent de façon indépendante et dans le seul intérêt des porteurs de parts. Elles présentent des garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants.

Responsabilité professionnelle : La société de gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

4. Les commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Constitutive des Associés du 16 septembre 2019 sont :
- en tant que titulaire : la société PricewaterhouseCoopers, représentée par Eric BULLE

- en tant que suppléant : Patrice MOROT

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

5. Le dépositaire

La société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission de :

- Veiller à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Veiller de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société ;
- Assurer la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la règlementation.

Par ailleurs, le dépositaire

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

Le dépositaire de la Société est Société Générale Securities Services.

6. L'expert externe en évaluation

L'expert externe est CUSHMAN & WAKEFIELD. Il est nommé pour une durée de cinq (5) ans par l'Assemblée Générale Ordinaire, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023, après approbation de l'AMF conformément à la réglementation en vigueur (article 422-235 du RG AMF).

Sa mission consiste à déterminer la valeur vénale des immeubles à l'actif de la SCPI par une expertise réalisée au minimum une fois tous les cinq ans, et à actualiser cette valeur vénale chaque année. L'expert externe en évaluation réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations de la profession.

7. Information

Adresse : 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris
Tél. : 01 40 29 86 86
Site internet : www.paref-gestion.com

La personne chargée de l'information au sein de la Société de Gestion Paref Gestion est Anne SCHWARTZ, Directrice Générale.

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

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le **visa SCPI n°19-31 en date du 13 décembre 2019**.

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