

# Note d'Information

Mise à la disposition du public

**remax**live

Société civile de placement immobilier à capital  
variable faisant offre au public  
2 rue de Washington, 75008 PARIS

Document rédigé en 10/2024

# Introduction

## 1. Avertissement

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

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

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers d'entreprise (bureaux, commerces, hébergement géré, loisirs, santé, éducation...) ou d'immobilier résidentiel. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »). Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur des actifs. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au

remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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

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

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

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

- (i) des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;

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

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

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

- (i) le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de

- leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- (ii) en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
- (iii) en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

## 2. Renseignements sur les fondateurs et le capital social

Remake live, société civile de placement immobilier à capital variable (la « **SCPI** »), a été constituée le 04/02 2022 à l'initiative de Remake Asset Management, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-202174 à effet du 15 décembre 2021 (la « **Société de Gestion** »). La Société de Gestion est désignée dans les statuts de la SCPI.

La SCPI a été constituée avec un capital, prime d'émission incluse, de 20 399 940 euros, entièrement libéré le jour de sa constitution.

Le capital social initial s'élève à 16 999 950 euros, divisé en 113 333 parts de 150 euros de valeur nominale à laquelle s'ajoutent 30 euros de prime d'émission par part, soit 3 399 990 euros de prime d'émission totale, destinée à compenser les droits, taxes et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine.

Les associés fondateurs ont versé une prime d'émission plus faible compte tenu du fait qu'ils investissent lors la phase de lancement de la SCPI, c'est-à-dire à une date à laquelle la SCPI ne détient pas encore d'actifs immobiliers, qu'ils prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans.

Le capital est initial est réparti comme suit :

Nom et Prénom du Souscripteur	PP*	NP*	USU*	Capital Social	Prime d'émission	Total
ALAIN ET PASCALE FANTATO	944	0	0	141 600,00	28 320,00	169 920,00
ALEXANDRE MARRONE	0	656	0	83 366,25	16 673,25	100 039,50
ANNE-CLAIRE DURAND	417	0	0	62 550,00	12 510,00	75 060,00
ANNIE BRUXER	225	0	0	33 750,00	6 750,00	40 500,00
ARNAUD ET MARIE-MADELEINE DEMOOR	0	348	0	41 760,00	8 352,00	50 112,00
AURELIE LIMONIER	0	417	0	50 040,00	10 008,00	60 048,00
CATHERINE BAGGIONI	0	347	0	41 640,00	8 328,00	49 968,00
CATHERINE GALY	0	404	0	49 908,75	9 981,75	59 890,50
CEDRICK AMATO	0	834	0	100 080,00	20 016,00	120 096,00
CHRISTIANE D'ONCIEU DE LA BATIE	0	347	0	41 640,00	8 328,00	49 968,00
CHRISTINE TARIIS	0	318	0	41 737,50	8 347,50	50 085,00
CHRISTOPHE CAMUS	0	800	0	80 400,00	16 080,00	96 480,00
CLAIRE GEORGES	0	63	0	8 268,75	1 653,75	9 922,50
CLARISSE MAZE	0	830	0	83 415,00	16 683,00	100 098,00
CORINNE TERREMATTE	0	375	0	41 625,00	8 325,00	49 950,00
DAMIEN GAUTIER	0	347	0	41 640,00	8 328,00	49 968,00
DAVID CARTIER	0	417	0	41 908,50	8 381,70	50 290,20
DELPHINE MEDON	0	254	0	33 337,50	6 667,50	40 005,00
DIANE LARRAMENDY	0	69	0	8 280,00	1 656,00	9 936,00
ELISABETH TREPO	0	695	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
ERWANN DAUVILLIERS	60	0	0	9 000,00	1 800,00	10 800,00
EURL ALCYONE FAMILY OFFICE	56	0	0	8 400,00	1 680,00	10 080,00
EURL DATAMIND GROUPE	0	600	0	66 600,00	13 320,00	79 920,00
EURL WETZLER ASSOCIATES	0	0	1048	27 862,50	5 572,50	33 435,00
FINANCIERE ASTORIA	1000	0	0	150 000,00	30 000,00	180 000,00
FLORENCE BOCCARD	0	2778	0	333 360,00	66 672,00	400 032,00
FLORENCE DERIVIERE	278	0	0	41 700,00	8 340,00	50 040,00
FRANCOIS PELLEGRIN	0	695	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
FRANCOIS SIMERAY	40	0	0	6 000,00	1 200,00	7 200,00
FRANK DE RIVOYRE	0	347	0	41 640,00	8 328,00	49 968,00
FREDERICK ET ISABELLE DUTRENT	500	0	0	75 000,00	15 000,00	90 000,00
GERARD ET ANNICK PRIGENT	0	695	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
GUENOLE ET DOMINIQUE CHATEAU	417	0	0	62 550,00	12 510,00	75 060,00
GUILLAUME HUBLOT	0	382	0	45 840,00	9 168,00	55 008,00
HENRI-XAVIER BENOIST	0	635	0	83 343,75	16 668,75	100 012,50
IBRAHIMA KOBAR	417	0	0	62 550,00	12 510,00	75 060,00
JACQUES BRUXER	225	0	0	33 750,00	6 750,00	40 500,00
JEAN BOURCEREAU	0	1000	0	100 500,00	20 100,00	120 600,00
JEAN CHRISTOPHE ET AGNES GRIVOT	0	635	0	83 343,75	16 668,75	100 012,50
JEAN CHRISTOPHE OLLIER	417	0	0	62 550,00	12 510,00	75 060,00
JEAN MARIE ET ELISABETH BOURDON	0	347	0	41 640,00	8 328,00	49 968,00
JEAN YVES RISCH	0	1041	0	124 920,00	24 984,00	149 904,00
JEROME BALDY	0	680	0	81 600,00	16 320,00	97 920,00
JEROME BASSELER DEVELOPPEMENT	0	2800	0	336 000,00	67 200,00	403 200,00
JOCELYNE DURAND	0	520	0	62 400,00	12 480,00	74 880,00
JOSEPH ET ISABELLE BOTHOREL	0	695	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
JULIEN MAUREY	445	0	0	66 750,00	13 350,00	80 100,00
LAETITIA DEPPEN	556	0	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00

Nom et Prénom du Souscripteur	PP*	NP*	USU*	Capital Social	Prime d'émission	Total
LAURENT BESNAINOU	834	0	0	125 100,00	25 020,00	150 120,00
LAURENT KESTELYN	420	0	0	63 000,00	12 600,00	75 600,00
LAURENT VENNER	0	376	0	41 736,00	8 347,20	50 083,20
LUSIGNAN	28	0	0	4 200,00	840,00	5 040,00
MARC GOFFART	0	347	0	41 640,00	8 328,00	49 968,00
MICHEL CATTIN	425	0	0	63 750,00	12 750,00	76 500,00
MICHEL IAGOLNITZER	556	0	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
MICHEL LECORCHE	333	0	0	49 950,00	9 990,00	59 940,00
NATHALIE DENKER	0	104	0	12 480,00	2 496,00	14 976,00
NATHALIE FLECK	417	0	0	62 550,00	12 510,00	75 060,00
NELLY PEGORIER	556	0	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
NICOLAS BRUXER	115	0	0	17 250,00	3 450,00	20 700,00
OLIVIER NICOLETTA	0	1000	0	120 000,00	24 000,00	144 000,00
PATRICK NOBLET	0	635	0	83 343,75	16 668,75	100 012,50
PATRICK RIGOBERT	0	417	0	41 908,50	8 381,70	50 290,20
PELLEGRIN-DUFFOUR	0	347	0	41 640,00	8 328,00	49 968,00
PHILIPPE GOURDELIER	0	400	0	48 000,00	9 600,00	57 600,00
PHS & ASSOCIES	0	347	0	41 640,00	8 328,00	49 968,00
PROPOSITO	0	0	104	3 120,00	624,00	3 744,00
RALPH LEFEBVRE	0	564	0	62 604,00	12 520,80	75 124,80
RICHARD DEGIOANNI	1	0	0	150,00	30,00	180,00
SA APICIL	5555	0	0	833 250,00	166 650,00	999 900,00
SA CPC	0	0	2635	49 406,25	9 881,25	59 287,50
SA DLPK	277	0	0	41 550,00	8 310,00	49 860,00
SA SPIRICA	27778	0	0	4 166 700,00	833 340,00	5 000 040,00
SA SURAVENIR	32072	0	0	4 810 800,00	962 160,00	5 772 960,00
SARL CARDINET-GALILEE	556	0	347	93 810,00	18 762,00	112 572,00
SARL CARPE DIEM PATRIMOINE	0	0	3148	85 507,50	17 101,50	102 609,00
SARL FINANCIERE DE LA LIBERTE	111	0	0	16 650,00	3 330,00	19 980,00
SARL OLVENI	0	0	1041	31 230,00	6 246,00	37 476,00
SAS BEUREL ENVIRONNEMENT	556	0	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
SASU MOLENE & GASPARD	278	0	0	41 700,00	8 340,00	50 040,00
SC CATHOMAX	1112	0	0	166 800,00	33 360,00	200 160,00
SC ADASTRA	417	0	2085	125 100,00	25 020,00	150 120,00
SC CAFFIS II	1112	0	0	166 800,00	33 360,00	200 160,00
SC GARAGE STEPHAN	556	0	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
SC HERETIK	0	695	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
SC JSC INVEST	0	635	0	83 343,75	16 668,75	100 012,50
SC MADERAIR	0	622	0	62 511,00	12 502,20	75 013,20
SC NERX INVEST	0	2000	0	262 500,00	52 500,00	315 000,00
SC SCEP	0	0	1000	49 500,00	9 900,00	59 400,00
SC SFI CHUPIN	556	0	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
SC TIMPOCOURT	0	0	1039	51 430,50	10 286,10	61 716,60
SC USUFRUIMMO 2016	0	0	19573	631 242,75	126 248,55	757 491,30
SELARL AIMERIC STALTER	0	635	0	83 343,75	16 668,75	100 012,50
SIMON MAJOLET	0	695	0	83 400,00	16 680,00	100 080,00
STEPHANE MAZE	0	830	0	83 415,00	16 683,00	100 098,00
THOMAS CHARVET	278	0	0	41 700,00	8 340,00	50 040,00
TURQUOISE NETWORKS	417	0	0	62 550,00	12 510,00	75 060,00
	81 313	32 020		16 999 950,00	3 399 990,00	20 399 940,00

113 333

\* PP : pleine propriété ; NP : Nue Propriété ; Usu : usufruit

### 3. Politique d'investissement et de gestion de la SCPI

L'investissement immobilier est, de loin, le placement leader dans l'épargne des ménages français<sup>1</sup>. Parfois considéré comme faiblement contributeur à l'économie de la nation, nous pensons, chez Remake Asset Management, qu'il est pourtant un outil d'intégration sociale, de création d'emplois, de richesses et constitue l'un des principaux leviers pour atteindre l'objectif de

neutralité carbone que la France s'est fixé pour 2050.

#### ■ Politique d'investissement

Selon Remake Asset Management, les territoires et l'immobilier sont soumis à de multiples contraintes (pression foncière et partage de

<sup>1</sup> 58% du patrimoine des ménages, Source Insee 2019

l'espace public, efficacité énergétique et de durabilité) qui ouvrent aussi des opportunités pour de nouveaux marchés (adaptations, reconversions ou redéveloppements urbains) et de nouveaux usages (co-working, immobilier à usage mixte, nouvelles formes d'hébergement partagé...). Appréhender ces tendances nécessite néanmoins d'accepter un horizon d'investissement long terme, afin de laisser le temps nécessaire à l'adaptation de ces territoires et de leur immobilier.

Fort de ce constat, la philosophie de la SCPI Remake live est d'utiliser son horizon d'investissement long pour contribuer, le plus en amont possible, au développement ou au redéveloppement des territoires en transition et des quartiers périphériques en investissant très majoritairement dans toute forme d'immobilier d'entreprise (par nature vecteur d'emploi, donc de développement social et économique), en visant des rendements locatifs potentiels supérieurs du fait d'une prise de risque plus importante et en capturant la création de valeur liée à la potentielle revalorisation des territoires sur le long terme.

La SCPI Remake Live poursuit ainsi l'objectif de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié permettant la distribution d'un dividende potentiel et assurant l'objectif extra-financier d'accompagnement du développement de ces territoires périurbains en transition d'une manière uniforme et inclusive portant sur 90% minimum de l'actif net de la SCPI.

En s'adaptant aux besoins immobiliers identifiés localement, la SCPI adopte une stratégie opportuniste et investit indistinctement, directement ou indirectement, dans des actifs d'immobilier d'entreprise très majoritairement (bureaux, commerces, hébergement géré, loisirs, santé, éducation, tiers lieux...) ou d'immobilier résidentiel. Aussi, aucune classe d'actif ne représentera plus de 50% des encours gérés à partir de la 3ème année suivant sa constitution.

Ces actifs pourront être acquis aussi bien à construire, neufs ou anciens.

En termes géographiques, la SCPI investit majoritairement dans des aires urbaines de plus de 250.000 habitants, celles qui selon nous connaissent la pression foncière généralement la plus importante et les besoins de redéveloppement les plus nombreux, sur tout le territoire Français et en Europe (pays membre de l'OCDE). Pendant les 3 premières années suivant sa constitution, le territoire français sera toutefois surreprésenté.

Enfin, afin d'encourager un développement inclusif des territoires, la SCPI investira une poche représentant entre 5% minimum et 10% maximum de la collecte nette annuelle en immobilier à fort contenu social, en France exclusivement, selon la même allocation géographique que précédemment, au plus tard dans un délai de trois (3) ans suivant sa constitution.

Cette poche sera constituée :

- D'actifs construits ou à construire selon le dispositif de l'usufruit locatif social,
- D'établissements sociaux et médico-sociaux et actifs dédiés aux personnes âgées et/ou handicapées, dont l'exploitant est financé en Prêt Locatif Social (PLS) (ou équivalent futur) ou disposant du label ESUS (ou équivalent futur)
- D'autres actifs d'hébergement pouvant ultérieurement être ouverts au financement Prêt Locatif Social (PLS ou équivalent futur) ou disposant du label ESUS (ou équivalent futur)
- D'actifs mis à disposition par la SCPI à travers un bail auprès d'organismes agréés ESUS (ou équivalent futur), à travers un bail social à réhabilitation, dispositif Solibail ou similaire, ou à travers un bail commercial dans la mesure où l'activité est à vocation sociale.

La SCPI n'entend tirer de ces investissements que des revenus courants symboliques voire nuls. L'intégralité des éventuels produits de cession de cette poche seront réinvestis au sein de la poche sociale.

Pour l'intégralité de ces actifs, la SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion des actifs.

A ce titre, la stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »).

Ainsi, dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion extra-financier de la SCPI.

Remake Asset Management a dans ce cadre mis en place une grille d'évaluation des actifs immobiliers sur les critères ESG, en accord avec les exigences du label ISR.

S'agissant de la SCPI, incorporant une poche sociale, deux grilles d'analyse extra-financière ont été établies : l'une portant sur des actifs du secteur tertiaire (bureaux, commerces, etc.) l'autre portant sur les actifs à vocation sociale (logements sociaux).

Ces grilles d'analyse extra-financière portent sur les critères suivants :

- environnementaux tels que la consommation énergétique, les émissions de Gaz à Effet de Serre, la gestion de l'eau, la gestion des déchets et les dispositifs favorisant la biodiversité ;
- sociaux, tels que la mobilité, la santé, la sécurité et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, les services rendus à la communauté, l'ancrage territorial, l'accessibilité du logement et l'accompagnement à l'accès à la propriété ; et

- de gouvernance, tels que la gestion de la chaîne d'approvisionnement, les relations locataires et riverains et la résilience par la mesure du niveau de vulnérabilité face aux risques physiques du changement climatique.

Une liste non-exhaustive des critères ESG pris en compte par Remake Asset Management est présentée au sein du [Code de Transparence].

Chaque actif fait alors l'objet d'une note résultant de l'évaluation ESG et de son potentiel en matière de développement des territoires en transition, étant précisé que compte tenu de son objectif extra-financier, la SCPI attribue un poids plus important aux critères du pilier Social dans ses grilles d'analyse extra-financière.

Remake Asset Management adopte ensuite une démarche de Best In Progress, visant l'amélioration de la note ESG des actifs et, partant des performances ESG et notamment des performances énergétiques des actifs.

Pour ce faire, Remake Asset Management définit et met en place un plan de suivi ou un plan d'amélioration adapté pour chaque actif se situant en-deçà de la note minimale fixée pour les actifs de la grille « tertiaire » et de la grille « sociale ».

Le plan d'action, pouvant notamment porter sur des travaux lourds, voire des modifications de la destination des immeubles pour les adapter à la demande locale, est établi sur trois ans et doit permettre à l'actif d'atteindre les objectifs suivants :

- maintien de sa note, si l'actif se situe au-delà de la note minimale ;
- augmentation de la note de 20 points ou atteinte de la note cible, si l'actif se situe en-deçà de la note minimale.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de mesurer les progrès réalisés en matière de performance ESG au

regard des objectifs fixés. Un compte rendu de ce suivi sera intégré au rapport ESG annuel élaboré par Remake Asset Management.

Les investissements sous-jacents de la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

L'objectif de TRI de Remake Live sur la durée de détention recommandée de 10 ans est de 6% comprenant un objectif annuel de taux de distribution de 5,5 %. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

### ▪ **Politique de gestion**

La SCPI procédera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, soit construits et loués générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, soit construits et inoccupés ou en fin de bail, soit qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actif à moyen terme.

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

- I. procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, dans la limite de 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu au bilan du dernier exercice clos ;
- II. acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- III. céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- IV. conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location. Elle peut en outre acquérir des actifs immobiliers par l'intermédiaire de contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter ;
- V. détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties

nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en particulier des swaps, caps et contrats à terme, en vue de la couverture du risque de change et de taux, conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code Monétaire et Financier.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- I. des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- II. des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- III. des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

- **Politique d'endettement**

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

Conformément à l'article 422-203 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 04 février 2022 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs, la cible moyenne d'endettement étant de trente (30) % de la valeur des actifs.

#### 4. Procédure pour modifier la politique d'investissement

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire. Les modifications de la politique d'investissement proposées à l'assemblée générale feront l'objet d'une information préalable du dépositaire.

#### 5. Capital

- **Capital social effectif**

Le capital initial de 16.999.950 euros divisé en 113.333 parts d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 04 février 2022 moyennant le prix de 180 euros par part, prime d'émission incluse, à savoir :

Nom et Prénom du Souscripteur	PP*	NP*	Capital Social
ALAIN ET PASCALE FANTATO	944	0	141 600,00
ALEXANDRE MARRONE	0	656	83 366,25
ANNE-CLAIRE DURAND	417	0	62 550,00
ANNIE BRUXER	225	0	33 750,00
ARNAUD ET MARIE-MADELEINE DEMOOR	0	348	41 760,00
AURELIE LIMONIER	0	417	50 040,00
CATHERINE BAGGIONI	0	347	41 640,00
CATHERINE GALY	0	404	49 908,75
CEDRICK AMATO	0	834	100 080,00
CHRISTIANE D'ONCIEU DE LA BATIE	0	347	41 640,00
CHRISTINE TARIS	0	318	41 737,50
CHRISTOPHE CAMUS	0	800	80 400,00
CLAIRE GEORGES	0	63	8 268,75
CLARISSE MAZE	0	830	83 415,00
CORINNE TERREMATTE	0	375	41 625,00
DAMIEN GAUTIER	0	347	41 640,00
DAVID CARTIER	0	417	41 908,50
DELPHINE MEDON	0	254	33 337,50
DIANE LARRAMENDY	0	69	8 280,00
ELISABETH TREPO	0	695	83 400,00
ERWANN DAUVILLIERS	60	0	9 000,00
EURL ALCYONE FAMILY OFFICE	56	0	8 400,00
EURL DATAMIND GROUPE	0	600	66 600,00
EURL WETZLER ASSOCIATES	0	0	27 862,50
FINANCIERE ASTORIA	1000	0	150 000,00
FLORENCE BOCCARD	0	2778	333 360,00
FLORENCE DERIVIERE	278	0	41 700,00
FRANCOIS PELLEGRIN	0	695	83 400,00
FRANCOIS SIMERAY	40	0	6 000,00
FRANK DE RIVOYRE	0	347	41 640,00
FREDERICK ET ISABELLE DUTRENIT	500	0	75 000,00
GERARD ET ANNICK PRIGENT	0	695	83 400,00
GUENOLE ET DOMINIQUE CHÂTEAU	417	0	62 550,00
GUILLAUME HUBLOT	0	382	45 840,00
HENRI-XAVIER BENOIST	0	635	83 343,75
IBRAHIMA KOBAR	417	0	62 550,00
JACQUES BRUXER	225	0	33 750,00
JEAN BOURCEREAU	0	1000	100 500,00
JEAN CHRISTOPHE ET AGNES GRIVOT	0	635	83 343,75
JEAN CHRISTOPHE OLLIER	417	0	62 550,00
JEAN MARIE ET ELISABETH BOURDON	0	347	41 640,00
JEAN YVES RISCH	0	1041	124 920,00
JEROME BALDY	0	680	81 600,00
JEROME BASSELIER DEVELOPPEMENT	0	2800	336 000,00
JOCELYNE DURAND	0	520	62 400,00
JOSEPH ET ISABELLE BOTHOREL	0	695	83 400,00
JULIEN MAUREY	445	0	66 750,00
LAETITIA DEPPEN	556	0	83 400,00

Nom et Prénom du Souscripteur	PP*	NP*	Capital Social
LAURENT BESNAINOU	834	0	125 100,00
LAURENT KESTELYN	420	0	63 000,00
LAURENT VENNER	0	376	41 736,00
LUSIGNAN	28	0	4 200,00
MARC GOFFART	0	347	41 640,00
MICHEL CATTIN	425	0	63 750,00
MICHEL IAGOLNITZER	556	0	83 400,00
MICHEL LECORCHE	333	0	49 950,00
NATHALIE DENKER	0	104	12 480,00
NATHALIE FLECK	417	0	62 550,00
NELLY PEGORIER	556	0	83 400,00
NICOLAS BRUXER	115	0	17 250,00
OLIVIER NICOLETTA	0	1000	120 000,00
PATRICK NOBLET	0	635	83 343,75
PATRICK RIGOBERT	0	417	41 908,50
PELLEGRIN-DUFFOUR	0	347	41 640,00
PHILIPPE GOURDELIER	0	400	48 000,00
PHS & ASSOCIES	0	347	41 640,00
PROPOSITO	0	0	3 120,00
RALPH LEFEBVRE	0	564	62 604,00
RICHARD DEGIOANNI	1	0	150,00
SA APICIL	5555	0	833 250,00
SA CPC	0	0	49 406,25
SA DLPK	277	0	41 550,00
SA SPIRICA	27778	0	4 166 700,00
SA SURAVENIR	32072	0	4 810 800,00
SARL CARDINET-GALILEE	556	0	93 810,00
SARL CARPE DIEM PATRIMOINE	0	0	85 507,50
SARL FINANCIERE DE LA LIBERTE	111	0	16 650,00
SARL OLVENI	0	0	31 230,00
SAS BEUREL ENVIRONNEMENT	556	0	83 400,00
SASU MOLENE & GASPARD	278	0	41 700,00
SC CATHOMAX	1112	0	166 800,00
SC ADASTRA	417	0	125 100,00
SC CAFFIS II	1112	0	166 800,00
SC GARAGE STEPHAN	556	0	83 400,00
SC HERETIK	0	695	83 400,00
SC JSC INVEST	0	635	83 343,75
SC MADERA1R	0	622	62 511,00
SC NERX INVEST	0	2000	262 500,00
SC SCEP	0	0	49 500,00
SC SFI CHUPIN	556	0	83 400,00
SC TIMPOCOURT	0	0	51 430,50
SC USUFRUIMMO 2016	0	0	631 242,75
SELARL AIMERIC STALTER	0	635	83 343,75
SIMON MAJOULET	0	695	83 400,00
STEPHANE MAZE	0	830	83 415,00
THOMAS CHARVET	278	0	41 700,00
TURQUOISE NETWORKS	417	0	62 550,00
	81 313	32 020	16 999 950,00

113 333

\* PP : pleine propriété ; NP : Nue Propriété ; Usu : usufruit

Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.

### ▪ Capital social minimum

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

### ▪ Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à 20.000.000 euros correspondant à 133.334 parts entières.

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

La capital social maximum statutaire a été modifié en date des :

- 8 mars 2022, par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté à 250.000.000 euros
- 22 mai 2023, par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être porté à 500.000.000 euros
- 12 juin 2024, par une Assemblée Générale Extraordinaire pour être portée à 1.000.000.000 d'euros.

#### ▪ **Variabilité du capital**

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

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de

l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- dix (10) % du capital social maximum ;
- sept cent soixante mille (760 000) euros (capital social minimum).

## 6. Responsabilité des Associés

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés de la SCPI est limitée à leur part dans le capital.

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le

capital et est limitée à la fraction dudit capital social qu'il possède.

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

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

## 7. Principaux Risques

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

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

**Risques liés à l'endettement :** la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au paragraphe 3 de l'introduction. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le

coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

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

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;

- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/ rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

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

peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques.

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

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

- Risques environnementaux : la Société de Gestion prend notamment en compte les événements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement, les risques physiques liés au changement climatique ;
- Risques sociaux : la Société de Gestion prend notamment en compte les risques liés à l'accessibilité du bâtiment, à la sécurité des occupants, à la qualité sanitaire de l'eau et de l'air intérieur ;
- Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion prend spécifiquement en compte les risques liés à l'éthique des affaires et l'engagement de l'entreprise sur les sujets RSE.

La Société de Gestion prend en compte ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement. Lors de l'évaluation des risques de durabilité associés aux investissements sous-jacents, la Société de Gestion évaluera le risque que la valeur de cet Investissement puisse être matériellement impactée négativement par un la survenance de tels risques. Les risques de durabilité seront identifiés, surveillés et gérés par la Société de Gestion en utilisant des processus qualitatifs (c'est-à-dire une politique d'exclusion, des filtrages négatifs et positifs...) et en tenant compte des meilleurs intérêts des Investisseurs.

Les impacts consécutifs à la survenance d'un risque de durabilité peuvent être nombreux et varient en fonction du risque spécifique, de la région et de la classe d'actifs. L'évaluation des impacts probables des risques de durabilité sur les rendements de la SCPI sera donc effectuée au

niveau du portefeuille. De plus amples détails sur les risques de durabilité pertinents auxquels la SCPI est exposée seront fournis dans les rapports périodiques.

La Société de Gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement prises dans le cadre de la gestion de la SCPI sur les facteurs de durabilité. L'intégration des incidences négatives en matière de durabilité issues de décisions d'investissement portant sur des actifs immobiliers requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas à ce jour utilisés pour la gestion de la SCPI.

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

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

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

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

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

## 8. Valorisation de la SCPI

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée chaque année par l'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale.

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

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant. La Société de Gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments

financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché.

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

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

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

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

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

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

# I. Condition Générales de Souscription des Parts

## 1. Composition du dossier de souscription

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

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le

souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.

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

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

## 2. Modalité de versement du montant de souscription

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire, par chèque ou par virement sur le compte bancaire de la SCPI.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit ; la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire sur le compte de la SCPI.

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. supra « Avertissement ») :

- l'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts ;
- une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque le rendement des parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

## 3. Parts sociales

### ▪ Valeur nominale des parts

La valeur nominale de la part est fixée à cent cinquante (150) euros.

### ▪ Forme des parts

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

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

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la Société de Gestion, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

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

A la demande écrite d'un associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute

transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

créer des catégories de parts de SCPI, des catégories de parts pourront être créées sur décision de la Société de Gestion.

Dès lors que la législation ou la réglementation applicable aux SCPI intégreront la possibilité de

#### 4. Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription de parts, pour tout nouvel associé, au titre de la première augmentation de capital, est fixé à une (1) part.

La souscription est ouverte à tout investisseur, hors *US Persons*.

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

#### 5. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions seront reçues par la Société de Gestion, Remake Asset Management, sise 2 rue Washington – 75008 Paris – et par les distributeurs agréés par la Société de Gestion.

transmission/réception des bulletins de souscription. En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels événements.

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

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

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription en faveur des anciens associés.

#### 6. Jouissance des parts

Pour tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés, l'entrée en jouissance des parts est fixée le 1er jour du 4ème mois suivant l'enregistrement de la souscription. A titre d'exemple, un investisseur souscrivant des parts le 15 mars 2022, et les ayant réglées, bénéficiera des droits attachés aux parts souscrites, qu'ils soient financiers ou politiques, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

#### 7. Modalité de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la

Société de Gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport

de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'Economie.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. 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, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier.

## 8. Prix de souscription

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

À dater du 1<sup>er</sup> juin 2023 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part	Cent cinquante (150) euros
Prime d'émission	Cinquante-quatre (54) euros
Prix de souscription	Deux cent quatre (204) euros

La prime d'émission est destinée à couvrir les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ; les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ; les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription. Celle-ci est cependant nulle (0 euro) en l'espèce, comme indiqué au Chapitre Commissions ci-dessous.

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## 9. 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, toute demande de souscription de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

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

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

La décision de la SCPI, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion, ne peut, en cas de refus de l'agrément de la souscription, donner lieu à aucune réclamation contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## 10. Garantie – Souscription inférieure à 15% du capital statuaire maximum

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum, soit 20.000.000 euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 3.000.000 euros, dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et approuvée par l'AMF, couvrant un montant représentant 15 % du capital statuaire maximal prime d'émission incluse ainsi que le montant des souscriptions (prime d'émission incluse) des associés fondateurs, a été délivrée le 4 février 2022 par Arkea Banque (la « **Banque** »).

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

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des

souscripteurs et les sommes à rembourser ;

- après la remise par la SCPI à la Banque :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

## 11. Information sur la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des Actionnaires

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

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

## 12. Restrictions à l'égard des « U.S. Persons »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent pas être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « *U.S. Person* », telle que définie par la réglementation américaine « *Regulation S* » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« **SEC** »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* ». Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement par écrit la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « *U.S. Person* ».

La Société de Gestion de la SCPI peut notamment (i) opérer le rachat forcé de parts qui seraient détenues par une « *US Person* », ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une « *U.S. Person* ».

L'expression « *U.S. Person* » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « *trust* ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « *U.S. Person* » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « *U.S. Person* » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un

intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis

d'Amérique et (ii) établie par une « *U.S. Person* » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'*U.S. Securities Act* de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501 (a) » de l'*U.S. Securities Act* de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

## II. MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de deux (2) possibilités distinctes :

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

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

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie, à savoir un souscripteur en cas de retrait.

### 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

#### ▪ Principe du retrait

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

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

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

#### ▪ Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1er entré - 1er sorti".

### *Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait*

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

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la mesure où il existe des souscriptions.

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

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

### *Délai de remboursement*

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la date de compensation des ordres de retrait telle que mentionnée ci-après.

### ▪ **Effet du retrait**

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois.

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

Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois du retrait sur le registre des associés.

### ▪ **Prix de retrait**

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

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué, d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC), étant rappelé qu'au cas présent, la commission de souscription de la SCPI est nulle (0 euro).

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de retrait tel que déterminé au paragraphe précédent.

L'associé se retirant perçoit alors, 204 € par part, soit<sup>2</sup> :

Prix de souscription : 204 €

Commission de souscription : 0 €

Prix de retrait : 204 €

Une commission de retrait sera prélevée à l'occasion des retraits de parts dans les conditions prévues à l'article 6 du Chapitre Frais et Commissions de la Note d'Information.

---

<sup>2</sup> A partir du 1<sup>er</sup> juin 2023

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### ▪ **Publication des retraits**

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion : [www.remake.fr](http://www.remake.fr)

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins d'information.

#### ▪ **Blocage des retraits**

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

La Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin d'information.

## 2. Transactions sur le marché de gré-à-gré

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

Lorsque l'acquéreur est déjà associé de la SCPI, la cession est libre, il suffit de la signifier à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque l'acquéreur n'est pas associé de la SCPI, et sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre

recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé cédant par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions de la présente note d'information et en particulier les dispositions de l'article 3 du présent Chapitre, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par

un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

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

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

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

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2346 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

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

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

#### ▪ **Registre des transferts**

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

#### ▪ **Pièces nécessaires à la SCPI**

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

- de la déclaration de cession dûment enregistrée par l'administration fiscale ;
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la Société de Gestion, lorsqu'elle commercialise directement les parts le cas échéant, ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client.

Conformément à la réglementation applicable, les distributeurs sont également en charge de s'assurer que l'investissement dans des parts de SCPI est en adéquation avec les capacités financières et le profil de risque du client. La Société de Gestion se chargera de cette prestation en cas de commercialisation le cas échéant des parts directement auprès des souscripteurs.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la Société de Gestion doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

#### ▪ **Effet des mutations**

L'objectif de la SCPI est de distribuer des acomptes sur dividendes (non garantis) selon une périodicité mensuelle.

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

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu.

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la Société de Gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

### III. FRAIS ET COMMISSIONS

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

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

La SCPI règle notamment, directement :

- le prix et les frais, droits, honoraires, commissions liés à l'acquisition des biens ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ; les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées

Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;

- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de tenue de comptabilité et de secrétariat juridique ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les frais de property, c'est-à-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la SCPI ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital statutaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

#### 1. Commission de Gestion

Au titre de l'administration de la SCPI et de la gestion de ses actifs, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 15 % HT du montant (soit 18 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions

facturées par la Société de Gestion aux sociétés) ; et

- des autres produits encaissés par la SCPI.

La commission de gestion couvre les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- gestion administrative et financière de la SCPI (*fund management* immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des

emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;

- gestion des actifs immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;

- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

La commission de gestion couvre également tous les frais de personnels nécessaires à l'administration de la SCPI.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

## 2. Commission de souscription de parts

La commission de souscription est de 0 % HT, soit 0 % TTC du montant souscrit.

## 3. Commission de cession de parts

La Société de Gestion ne percevra pas une commission de cession de parts en cas de cession de parts de gré à gré, de décès ou de cession à titre gratuit.

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.

## 4. Commission d'acquisition d'actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers d'un montant de 4,17 % HT (soit 5 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

La commission d'acquisition d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une

participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.



## 5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion pourra percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, calculée sur l'ensemble des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés.

La commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux est de 4,17 % HT, soit 5 % TTC du montant des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés.

## 6. Commission de retrait

La Société de Gestion prélèvera une commission de 4,17% HT (soit 5% TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé ou de ses ayants-droits titulaires de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- décès ;
- invalidité;
- décès de l'époux ou du partenaire de Pacs ; expiration des droits aux allocations chômage ;
- situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers ;
- cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.

## 7. Autres rémunérations

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

## 8. Information sur les frais

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

Il est précisé, en tant que de besoin, que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la SCPI ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

# IV. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI



## 1. Régime des Assemblées

### ▪ Convocation

L'assemblée générale de la SCPI réunit les associés.

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

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

- le conseil de surveillance ;
- un commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième (10<sup>ème</sup>) du capital social, ou tout intéressé en cas d'urgence ;
- le(s) liquidateur(s)

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

### ▪ Modalités de convocation

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

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

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

convocation et de six (6) jours sur deuxième convocation.

### ▪ Information des associés

Avec l'avis de convocation à l'assemblée générale, tout associé recevra une brochure regroupant les documents et renseignements mentionnés à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du conseil de surveillance ;
- le ou les rapports des commissaires aux comptes ;
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Les associés recevront en outre le compte de résultat, le bilan et l'annexe lorsque l'assemblée générale ordinaire sera amenée à se prononcer sur le dernier exercice clos dans les conditions prévues à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier.

### ▪ Représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales.

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

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

plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

### ▪ **Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, date qui ne peut être antérieure de plus trois (3) jours à la date de la réunion de l'assemblée générale.

### ▪ **Quorum et scrutin**

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée générale est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée générale est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

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

### ▪ **Ordre du jour**

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, ou télécommunication électronique conformément à l'article R.214-138, II, du Code monétaire et financier, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

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

- 4 % pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) et sept millions six cent mille (7 600 000) euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros ;
- 0,5 % pour le surplus de capital.

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

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

## 2. Répartition des bénéfices

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'assemblée générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes

antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

L'assemblée générale pourra également décider de réinvestir tout ou partie du bénéfice distribuable.

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

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

### 3. Provision pour gros entretien

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

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé sur la base d'un plan pluriannuel de travaux. Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

### 4. Conventions particulières

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

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

### 5. Démarchage et publicité

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

### 6. Régime fiscal

Les informations sur le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI qui sont communiquées ci-après sont fondées sur les dispositions fiscales

françaises en vigueur au moment de l'établissement de la présente note.

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

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

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

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

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

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

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

distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

1. Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

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

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

- 1.1. *Déficit Foncier*

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

Attention, lorsque l'on procède à l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global dans la limite de dix mille sept cents (10 700) euros annuels, il est nécessaire de conserver les parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit a été pratiquée.

## 1.2. Micro Foncier

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

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

## 2. Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

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

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

- Produits financiers : les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation globale de 30 % avec les prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble

de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

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

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à vingt-cinq mille (25 000) euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, ou cinquante mille (50 000) euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de l'application du PFNL. La demande de dispense doit être formulée par les contribuables, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

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

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

Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de 17,2 %.

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

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

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

#### 1.1. *Les plus-values sur cession d'immeubles*

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

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

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

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

---

<sup>3</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values immobilières sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup>, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans<sup>3</sup>.

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

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

*Sauf exception<sup>4</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.*

**Rappel :** dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins cinq ans.

#### 1.2. *Imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI*

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du

<sup>4</sup> En cas de vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

#### 4. Cas particulier des moins-values

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

#### 5. Prélèvement à la source

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

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

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

#### 6. Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à cinquante mille (50 000) euros réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

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

## ▪ Fiscalité des personnes morales résidentes de France

### 1. Les revenus

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

Pour les sociétés de personnes appliquant le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectue au niveau de chaque associé de la SCPI selon son régime fiscal propre.

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

### 2. Les plus-values

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

sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

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

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

## ▪ Précisions concernant les revenus et plus-values de source étrangère

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

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

- les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en

compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable<sup>5</sup>, ou

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

français, soit au montant de l'impôt étranger sans toutefois pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus.

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

## 7. Modalités d'information

### ▪ Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

### ▪ Bulletins d'information

Conformément à l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq (45) jours suivants la fin *a*

*minima* de chaque semestre, la Société de Gestion met à disposition sur son site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale sur la période, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information.

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

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

## 8. Procédure de traitement des réclamations

La présente information est établie conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et à l'instruction AMF n° 2012-07. Elle est destinée à informer les clients/porteurs de parts de Remake Asset Management sur la procédure relative au traitement des réclamations. Seules les déclarations actant du mécontentement du client/porteur de parts envers le professionnel sont concernées, à l'exclusion des demandes d'information, d'avis, de clarification, de service ou de prestation. Tout client ou prospect souhaitant adresser une

réclamation à Remake Asset Management est invité à adresser par mail : [client@remake.fr](mailto:client@remake.fr) Remake Asset Management s'engage à faire parvenir au client un accusé de réception sous un délai de 10 jours, dans l'hypothèse où sa réclamation ne pourrait être traitée plus rapidement. A compter de la date de cet accusé de réception, la demande sera traitée dans un délai qui ne pourra excéder 2 mois. En cas d'insatisfaction quant aux suites données à votre réclamation, vous pouvez faire appel au Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF – Médiateur de l'AMF – 17, place de la bourse 75082 PARIS CEDEX 02), en renseignant le

---

<sup>5</sup> Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu, lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont

aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère).

formulaire de demande de médiation. La charte de la médiation est également disponible sur le site de l'AMF. Les procédures sont confidentielles, gratuites, contradictoires et non contraignantes. Chacune des parties peut y mettre fin quand elle le désire

et conserve le droit de saisir les tribunaux. Cependant, avant de saisir le médiateur de l'AMF, il est nécessaire que le client effectue sa première démarche auprès de la personne en charge des réclamations au sein de Remake Asset Management.

## ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SCPI

Dénomination sociale	Remake live
Siège social	2 rue Washington 75008 Paris.
Nationalité	Française.
Forme juridique	Société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicables aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
RCS	RCS Paris sous le numéro 910 202 688.
Objet social	<p>La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé en France et en Europe (pays membres de l'OCDE) permettant d'offrir un rendement global du portefeuille tout en mutualisant au maximum les risques liés à la détention de biens immobiliers.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.</p>
Durée de la SCPI	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la SCPI le 04 février 2022, et se terminera le 28 décembre 2022.
Capital social initial	Seize millions neuf cent quatre-vingt-neuf mille cinquante (16.999.950) euros
Capital social minimum	Sept cent soixante mille (760 000) euros.
Capital social maximum	Cinq cents millions (500.000.000) euros en date du 22 mai 2023

## Le Conseil de Surveillance

### Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ;
- présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RGAMF, le conseil de surveillance :

- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement.

Un règlement intérieur du conseil de surveillance pourra préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

### Composition

Le conseil de surveillance est composé d'au moins sept (7) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Nomination – Révocation –  
Durée des fonctions

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles.

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

L'assemblée générale constitutive du 04 février 2022 a désigné en qualité de membre du conseil de surveillance :

Nom	Prénom	Représenté par
Dauvilliers	Erwann	
Degioanni	Richard	
Hublot	Guillaume	
SA Spirica		Daniel Collignon
SA Suravenir		Thomas Guyot
SARL Carpe Diem		Alexandre Marrone
SAS Lusignan		Paul Guadagnin
SC Caffis II		Alain Caffi

## Administration : société de gestion nommée

Société de Gestion	Remake Asset Management
Siège social	2 rue Washington Paris 8.
Nationalité	Française.
Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS).
RCS	RCS Paris sous le numéro 893 186 338.
Capital social	Un million deux cent vingt-neuf mille deux cent un (1.229.201) euros.
Agrément AMF	n° GP-202174 en date du 15 décembre 2021.
Objet social	<p>La Société de Gestion a pour objet l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, et sur la base du programme d'activité délivré approuvé par l'AMF.</p> <p>Cette activité consiste notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>la gestion et l'administration de tout FIA ;</li><li>l'activité de gestion individuelle de biens immobiliers ;</li><li>la gestion individuelle de portefeuille pour le compte de tiers.</li></ul> <p>Les activités accessoires de la Société de Gestion sont présentées dans le cadre du programme d'activité de la Société de Gestion.</p> <p>La Société de Gestion peut prendre des participations de nature à favoriser le développement de son activité sociale. Ces participations doivent répondre aux conditions fixées par le RGAMF.</p> <p>Les missions de la Société de Gestion sont décrites à l'article 2 des Statuts.</p>

Direction	Président : Nicolas KERT Directeur Général : David SEKSIG
Responsabilité professionnelle	Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Remake Asset Management dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

## Dépositaire

Dépositaire	<p>L'assemblée générale constitutive du 04 février 2022 a nommé Société Générale ayant son siège social sis 29 Bd Haussmann – 75009 Paris ; Adresse postale : 75886 PARIS CEDEX 18, en qualité de dépositaire de la SCPI.</p> <p>Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;</li> <li>• le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et</li> <li>• le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.</li> </ul>
-------------	---

## Commissaire aux comptes

Commissaire aux comptes titulaire	La société KPMG, ayant son siège social sis 2 avenue Gambetta 92066 Paris la Défense, a été nommée par l'assemblée générale constitutive du 04 février 2022 en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.
Commissaire aux comptes suppléant	Salustro Reydel a été nommé par l'assemblée générale constitutive du 04 février 2022 en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027 .
Missions des commissaires aux comptes	<p>Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.</p> <p>Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.</p> <p>À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.</p>

## Expert externe en évaluation

Expert externe en évaluation	<p>BNP Paribas Real Estate Valuation France, 167 Quai de la bataille de Stalingrad, 92130 Issy-les-Moulineaux</p> <p>L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Il réalise une expertise au moins tous les 5 ans et une actualisation chaque année pour</p>
------------------------------	--

	chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF et 422-234 et s. du RGAMF.
Durée des fonctions	L'expert externe en évaluation a été nommé pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

## Information

Responsable de l'information	David SEKSIG
Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information	Nicolas KERT Président de la Société de Gestion Remake Asset Management 2, rue Washington Paris 8. Tel. +33 1 76 40 25 52

## 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°22-01 en date du 8 février 2022. 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.

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Dénomination du produit : *Remake Live*

Identifiant d'entité juridique :

*Remake Asset Management*  
969500T22AN5YK1YM622

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

**Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?**



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 5% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



avec un objectif social



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

### Quelles

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

?



L'ambition de la Société Remake AM est portée par une approche géographique et en faveur du développement territorial. Cette approche s'illustre ainsi dans le premier produit de la société : la SCPI Remake Live (ci-après, « la SCPI ») qui a en effet pour but d'investir dans des zones en transition, essentiellement en périphérie des

métropoles françaises et européennes.

Pour s'assurer d'être en mesure d'accompagner ces territoires d'une manière uniforme et inclusive, la SCPI se compose de deux poches :

- Une poche tertiaire, investie dans de l'immobilier commercial en Europe, visant une performance financière
- Une poche sociale, investie directement ou indirectement dans de l'immobilier d'hébergement (social, urgence), des locaux associatifs et plus globalement des locaux loués à des organismes disposant du label ESUS, et dont la performance cible peut être nulle.

De plus, la SCPI s'est dotée d'une stratégie ISR ambitieuse, matérialisée par l'obtention du label ISR en avril 2022 et par la mise en œuvre d'une grille ESG d'évaluation des actifs, incluant des critères d'ordre environnementaux, sociaux, mais également de gouvernance. Cette procédure de sélection des actifs est mise en œuvre dans le cadre de la politique d'investissement et de gestion des actifs. L'ensemble de cette stratégie est présenté au sein du Code de Transparence<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> <https://www.remake.fr/telecharger/remake-live/code-detransparence/36>

Dans le cadre de sa poche tertiaire, la SCPI souhaite aller plus loin et s'engage à promouvoir de façon spécifique certaines caractéristiques environnementales et sociales (incluses dans la grille ESG applicable dans le cadre du label ISR) au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR ») sur 90% minimum de l'actif net de la SCPI.

Ces caractéristiques environnementales et sociales promues sont les suivantes :

1. La SCPI a pour objectif d'investir dans de l'immobilier tertiaire, essentiellement en périphérie des métropoles de plus de 250.000 habitants, en France et en Europe afin de promouvoir l'ancrage territorial des actifs dans des zones ayant un marché de l'immobilier tendu et ainsi adresser les besoins en matière d'urbanisme.
2. Le secteur du bâtiment représente 44% de l'énergie consommée en France. La SCPI souhaite ainsi améliorer l'efficacité énergétique de ses actifs existants (en phase d'exploitation) en visant une amélioration continue et globale de l'intensité de consommation d'énergie de ses actifs.
3. Enfin, la SCPI souhaite également contribuer à la dynamisation du territoire d'implantation des actifs et à ce titre la disponibilité d'options de transports en commun à proximité est un enjeu majeur dans la stratégie d'investissement. En effet, la majorité des usagers des actifs auront la possibilité de venir et se déplacer grâce à ces transports, améliorant ainsi leur bien-être, tout en participant également à la réduction des émissions de GES du secteur des transports.

Par ailleurs, si la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable, elle vise néanmoins une part minimale d'investissements définis comme « durables » au sens de l'article 2 (17) du Règlement SFDR, bien que ne répondant pas à la définition « d'activités environnementalement durables » selon la Taxinomie Européenne.

Dans ce cadre, la Société souhaite accompagner les territoires en transition tout en contribuant à éviter les effets d'éviction des populations les plus fragiles économiquement. Pour ce faire, la SCPI s'est fixée un objectif social d'investissement durable consistant à investir annuellement au moins 5% de la collecte nette totale du fonds dans des actifs immobiliers à forte utilité sociale, et situés en France, dans les mêmes localisations que la poche Tertiaire.

La SCPI se dote ainsi d'un objectif social ambitieux, qui fait écho à l'un des sous objectifs du projet de Taxonomie Sociale (non adopté à ce jour) visant la promotion et l'amélioration de l'accessibilité à des logements de bonne qualité.

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

S'agissant de la poche tertiaire, les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier sont les suivants :

1. Caractéristiques sociales :
  - l'indicateur suivi pour apprécier l'ancrage territorial d'implantation des actifs sera le rapport entre la densité de la zone où l'actif est localisé et le nombre d'habitants par m<sup>2</sup>. Pour déterminer cet indicateur de suivi, les données les plus récentes publiées par les collectivités locales/organismes habilités (par exemple : l'INSEE pour la France) seront notamment considérées.
  - l'indicateur suivi pour apprécier la proximité des actifs à un nœud de transport en commun sera le nombre de lignes de transport disponibles dans un rayon de 1km à pied et/ou 15 minutes de l'actif (distance de l'itinéraire à pieds). Seront pris en compte dans l'appréciation de ce critère, les transports suivants (liste exhaustive) : bus, tram, RER, autoroutes, nationales, roclades et périphériques. Si une navette privée permet d'atteindre un nœud de transport en moins de 15 minutes /1km, celle-ci sera également prise en compte.
2. Caractéristique Environnementale :
  - Pour les actifs en phase d'exploitation : la somme des consommations énergétiques annuelles tous fluides (électricité, gaz, réseau de chaleur, réseau de froid, fioul) divisée par la surface du bâtiment (en m<sup>2</sup>). On comprend ici les consommations des parties communes et des parties privatives (Unité : kWhEF/m<sup>2</sup>.an).

## **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

S'agissant de la poche Sociale, la SCPI s'engage à investir entre 5% minimum et 10% maximum de sa collecte nette annuelle dans des actifs immobiliers à forte utilité sociale afin d'encourager un développement inclusif des territoires. A ce titre, la SCPI poursuit partiellement un objectif d'investissement durable et peut ainsi être classée comme un Article 8-Hybride, au sens du Règlement SFDR.

Plus précisément, la SCPI s'est fixée comme objectif social d'investissement durable de contribuer au développement d'opérations immobilières qui s'insèrent dans une démarche d'économie sociale et solidaire afin de développer : i) un foncier solidaire à destination de preneurs agissant pour l'intérêt général ou le service public (ex : hôtels sociaux, résidences médicales localisés dans des déserts médicaux, etc.), ii) un habitat social à grande échelle. La finalité des

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

investissements réalisés dans le cadre de cette poche est de répondre aux nouvelles demandes sociales en contribuant à des initiatives visant l'intérêt général et/ou le partage de propriété.

Pour mesurer l'atteinte de cet objectif social, l'indicateur de suivi utilisé dépendra des conditions juridiques de détention des actifs immobiliers par la SCPI, dès lors que la finalité sociale visée par les actifs ne sera pas la même :

1. Pour les actifs détenus par la SCPI en nue-propriété, le développement d'un habitat social sera privilégié : l'indicateur de suivi sera ainsi la nature du prêt accordé lors de la construction de l'immeuble dès lors que cet élément permettra de déterminer le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social et conséquemment, le type de logement social correspondant à l'actif.
2. Pour les actifs détenus par la SCPI en pleine propriété, le financement d'un foncier solidaire sera considéré : ainsi, l'indicateur de suivi sera lié à la qualité du preneur de l'actif (c'est-à-dire une association ou entreprise labellisée ESUS, ou une administration publique) afin de s'assurer que la SCPI favorise des preneurs agissant pour l'intérêt général ou le service public.

### ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Dans le cadre de ses activités d'investissement dans un patrimoine immobilier, la Société Remake AM souhaite appliquer, aussi bien pour sa poche sociale que pour sa poche tertiaire, une politique d'exclusion se basant sur deux approches : des exclusions sectorielles ainsi que des exclusions normatives. L'objectif de cette politique d'exclusion est de s'assurer que l'ensemble des investissements réalisés ne causent pas de préjudice significatif à un autre objectif environnemental ou social d'investissement durable.

- Dans le cadre des exclusions sectorielles, la Société Remake AM s'engage non seulement à exclure de son périmètre d'investissement les actifs dont l'utilisation est liée à un des secteurs décrits ci-dessous, mais aussi à exclure lors de la prise de bail les locataires opérant dans ces mêmes secteurs. Les secteurs faisant l'objet d'exclusion par la Société Remake AM sont :
  - L'exploitation, la production, ou la commercialisation de charbon ou de pétrole ;
  - La production, l'utilisation, le stockage, la maintenance ou le financement d'armes de tous types ;
  - La production et la commercialisation de tabac ;
  - La production, la publication et la distribution de contenu pornographique.
- Dans le cadre des exclusions normatives, la Société Remake AM procède également à l'analyse de l'ensemble de ses investissements à l'aune de filtres de controverses conduisant à une exclusion pour non-respect du Pacte Mondial de l'ONU, tel que décrit ci-dessous :
  - Les violations graves des droits humains, notamment en zone de guerre ou de conflit ;
  - Les dommages environnementaux graves ;
  - Les violations des normes éthiques fondamentales ou encore de cas sévères de corruption.

De plus, la Société Remake AM a procédé à l'identification des risques de durabilité auxquels ses actifs sont exposés. Ces risques sont pris en compte dans les décisions d'investissement du fonds. La politique de gestion des risques en matière de durabilité est disponible sur le site internet de la société de gestion : <https://www.remake.fr/telecharger/notre-vision/politique-d-rsquo-integration-lt-br-gt-des-risques-de-durabilite-lt-br-gt-/44>

Enfin, la Société entend tenir compte des principales incidences négatives (ci-après « PAI ») de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité et procèdera au suivi des deux indicateurs obligatoires visés à l'annexe 1 du règlement délégué SFDR 2019/2088 pour les actifs immobiliers, ainsi que d'un indicateur optionnel (cf. processus détaillé dans le paragraphe suivant).

#### ***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Dans le cadre de l'exercice de son activité principale d'investissement dans un patrimoine immobilier locatif diversifié et opportuniste, la Société a conscience de générer des impacts tant positifs que négatifs sur les facteurs ESG.

A ce titre, le comité de gestion a identifié et hiérarchisé les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité ainsi que la manière dont ces politiques sont tenues à jour et appliquées à tous les actifs immobiliers de la SCPI Remake Live. Il résulte de cette analyse que les 4 principales incidences négatives suivantes sont suivies au niveau de la SCPI, de manière qualitative mais également de manière quantitative à travers les indicateurs associés suivants :

- Activités liées aux énergies fossiles (indicateur obligatoire)
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire)
- Émissions de GES (indicateur optionnel) ;
- Intensité de consommation d'énergie (indicateur optionnel).

L'objectif de cette identification et hiérarchisation des PAI en fonction de leur degré de matérialité est de parvenir à les atténuer progressivement dans le cadre de la gestion des actifs. Pour ce faire, la Société s'assure que cette politique d'identification des PAI soit mise en œuvre de façon effective par les gérants de la SCPI en phase d'acquisition. Ces derniers détermineront, le cas

échant, des plans d'améliorations qui seront monitorés directement par les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien. Néanmoins, une supervision sera réalisée par les Gérants afin de s'assurer de la bonne réalisation des plans d'amélioration (cf. Comité de gestion).

Afin de rendre compte de la prise en considération effective des principales incidences négatives, la SCPI procèdera à un reporting annuel des indicateurs susvisés.

— — — *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :*

N.A



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



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

Oui, dans le cadre de la SCPI Remake Live, les principales incidences négatives (PAI) identifiées sont prises en compte par la Société conformément à la méthodologie décrite précédemment. La Société s'engage à mettre en œuvre les actions suivantes :

- Activités liées aux énergies fossiles : une politique d'exclusion sera appliquée par la Société afin de s'assurer qu'aucun investissement ne soit réalisé par la SCPI dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852 (Taxinomie Européenne).
- Inefficacité énergétique et Intensité de consommation d'énergie :
  - S'agissant de ses actifs en exploitation : un suivi annuel des consommations d'énergie réelle (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives) sera réalisé par la SCPI afin de réduire son empreinte environnementale. S'agissant des actifs les plus énergivores, des plans de réduction des consommations d'énergie seront mis en œuvre et le dispositif éco-énergie tertiaire (DEET) sera également pris en compte pour assurer une mise en conformité pour les actifs concernés par la réglementation française.
  - S'agissant de ses actifs en phase de construction/rénovation lourde : la SCPI veillera à concevoir des projets immobiliers qui favorisent l'installation d'équipements permettant l'atteinte d'un haut niveau de performance énergétique, conformément aux réglementations thermique et environnementale en vigueur.

Non

## **Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?**

La Société Remake AM a mis en place deux grilles d'évaluation des actifs immobiliers sur les critères ESG, en accord avec les exigences du label ISR : l'une portant sur des actifs du secteur tertiaire (bureaux, commerces, etc.), l'autre portant sur les actifs à vocation sociale (logements sociaux notamment).

Chaque actif fait alors l'objet d'une note résultant de l'évaluation ESG et de son potentiel en matière de développement des territoires en transition, étant précisé que compte tenu de son objectif extra-financier, la SCPI attribue un poids plus important aux critères du pilier Social dans ses grilles d'analyse extra-financière.

La Société adopte ensuite une démarche de « Best In Progress », visant l'amélioration de la note ESG des actifs compte-tenu des performances ESG initiales et notamment des performances énergétiques des actifs. Pour ce faire, Remake Asset Management définit et met en place un plan de suivi ou un plan d'amélioration adapté pour chaque actif se situant en-deçà de la note minimale fixée pour les actifs de la grille « tertiaire » et de la grille « sociale ».

Le plan d'action, pouvant notamment porter sur des travaux lourds, voir des modifications de la destination des immeubles pour les adapter à la demande locale, est établi sur trois ans et doit permettre à l'actif d'atteindre les objectifs suivants :

- Maintien de sa note, si l'actif se situe au-delà de la note minimale ;
- Augmentation de la note de 20 points ou atteinte de la note cible, si l'actif se situe en-deçà de la note minimale.

En outre, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel de ses caractéristiques sociales et environnementales promues et de la notation ESG globale permettant notamment de mesurer les progrès réalisés en matière de performance ESG au regard des objectifs fixés. Un compte rendu de ce suivi sera intégré au rapport ESG annuel élaboré par Remake Asset Management. Il en va de même pour le suivi de son objectif social d'investissement durable.

Par ailleurs, la Société Remake AM a mis en place un outil d'évaluation ESG développé en interne lui permettant d'évaluer l'ensemble des actifs immobiliers. La société s'est dotée d'une solution informatique intégrée aux outils d'asset et de fund management lui permettant d'assurer le suivi et la traçabilité des informations collectées et des évaluations ESG des actifs. De plus, au travers de cette solution, Remake AM est en mesure de suivre les plans d'amélioration et l'atteinte des objectifs fixés.

● **Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

La Société Remake AM s'engage non seulement à exclure de son périmètre d'investissement les actifs dont l'utilisation est liée à un des secteurs décrits ci-dessous, mais aussi à exclure lors de la prise de bail les locataires opérant dans ces mêmes secteurs. Les secteurs faisant l'objet d'exclusion par Remake AM sont :

- L'exploitation, la production, ou la commercialisation de charbon ou de pétrole ;
- La production, l'utilisation, le stockage, la maintenance ou le financement d'armes de tous types ;
- La production et la commercialisation de tabac ;
- La production, la publication et la distribution de contenu pornographique.

Par ailleurs, afin de promouvoir de façon express les caractéristiques environnementales et sociales identifiées sur sa poche tertiaire, la Société a mis en place un plan d'actions adapté qui est intégré à sa stratégie d'investissement et dont le suivi est assuré par l'équipe de gestion de la SCPI *via* des indicateurs prédéfinis (cf. section précédente) et une collaboration avec les property managers.

Ainsi, la SCPI conduit une politique de sélection et de gestion des actifs compatible avec ses caractéristiques sociales consistant à promouvoir l'ancrage territorial des actifs mais également avec ses caractéristiques environnementales visant à financer des actifs proposant un niveau de performance énergétique élevé et qui intègre le recours à des énergies renouvelables.

Enfin, pour la poche de son portefeuille poursuivant l'objectif social d'investissement durable, la SCPI s'attache à sélectionner en priorité des investissements qui favorisent le financement et l'accession au logement social et notamment les logements réservés aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques (i.e. prêt locatif aidé d'intégration), les habitations à loyer modéré traditionnelles (i.e. prêt locatif à usage social), les logements d'urgence et les locaux mis à disposition pour des entreprises disposant du label ESUS ou d'associations d'intérêt général.

● **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

N.A

● **Quelle est la politique mise en oeuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

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

Remake AM met également en place des exclusions normatives, sur la base d'analyse de controverses. Les cas de controverses majeures justifiant une exclusion correspondront au non-respect du Pacte Mondial de l'ONU :

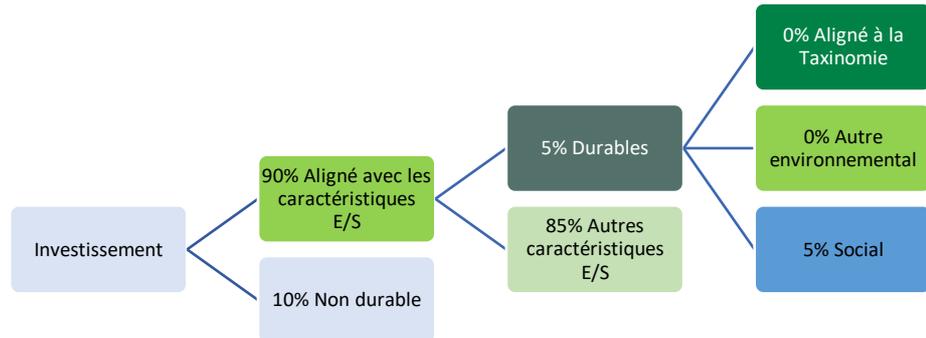
- Les violations graves des droits humains, notamment en zone de guerre ou de conflit ;
- Les dommages environnementaux graves ;
- Les violations des normes éthiques fondamentales ou encore de cas sévères de corruption.

Par ailleurs, dans le cadre des évaluations extra-financières, la gouvernance des actifs immobiliers est évaluée. Dans ce cadre, Remake AM évalue notamment la gestion de la chaîne d'approvisionnement, les relations locataires et riverains et la résilience par la mesure du niveau de vulnérabilité face aux risques physiques du changement climatique .



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

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



Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

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

## Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

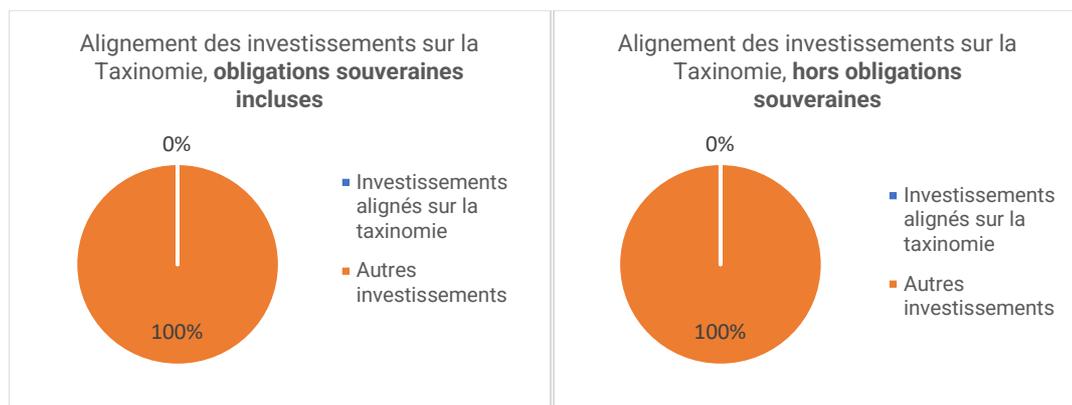
La SCPI n'utilisera pas de produits dérivés



## Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI vise à investir au minimum sur une année 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne.

Cet engagement est illustré par les deux graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.



## Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>7</sup> ?

<sup>7</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

Oui :



Dans le gaz fossile



Dans l'énergie nucléaire



Non

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

N.A

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

Non



concerné - Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

Afin d'encourager un développement inclusif des territoires, la SCPI investira une poche représentant entre 5% minimum et 10% maximum de la collecte nette annuelle en immobilier à fort contenu social, en France exclusivement, selon la même allocation géographique que précédemment, au plus tard dans un délai de trois (3) ans suivant sa constitution.

**Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

La catégorie « #2 Non durables » correspond aux liquidités et à des dépôts à terme. La SCPI n'entend pas investir dans des OPPCI ou club deals externes d'actifs qui n'entreraient pas dans la stratégie d'investissement. La Société s'engage à ce que les actifs qui ne sont pas couverts par une évaluation ESG respectent les garanties sociales et environnementales minimales, à travers l'analyse des controverses et la politique d'exclusion.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

**Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?**

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence

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

N.A

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti?**

N.A

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

N.A

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

N.A



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

**De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet**

<https://www.remake.fr/remake-live>