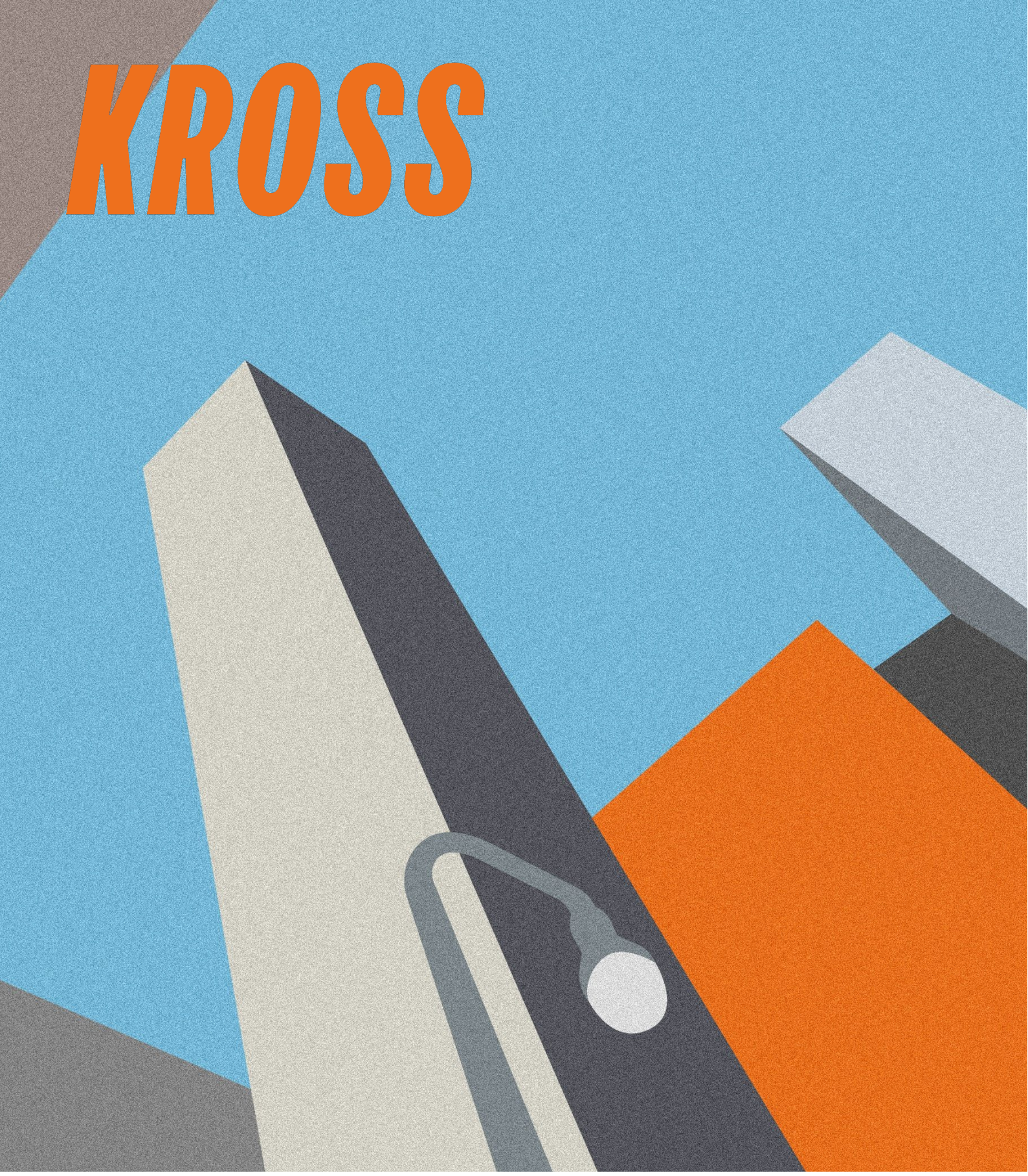
KROSS



remake KROSS

Note d'Information

Mise à la disposition du public

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

Avertissement à l'attention des associés

L'attention des associés est attirée sur le fait que les premiers souscripteurs « sponsors » pourront souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, moins élevé que celui qui sera proposé aux investisseurs à l'issue des phases sponsors.

Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite, justifiée par (i) la prise de risque additionnelle liée à un investissement dans le cadre du lancement de la SCPI et (ii) l'inaliénabilité des parts pour une certaine durée à compter de la date de souscription.

INTRODUCTION

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, locaux d'activités, 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 accru par rapport aux produits échangés sur un marché réglementé. 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 et dans les conditions décrites dans la présente Note d'Information. 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 L. 214-101 du Code monétaire et financier. Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur vénale 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 liés aux instruments de couverture du 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.

Dans la mesure où la SCPI investit uniquement hors de France, les revenus perçus par les associés prendront la forme de revenus locatifs, de revenus financiers, et de plus-values de sources étrangères.

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 :

- 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, et le cas échéant de la variation du taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro ;

— 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 ;

— 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 dix (10) ans.

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

— 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 ;

— 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 ;

— 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.

L'attention des associés est attirée sur l'existence d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait permettant à la Société de Gestion de compenser les demandes de retrait avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Renseignements sur les fondateurs et le capital social

Remake Kross, société civile de placement immobilier à capital variable (la « **SCPI** »), a été constituée le 31/08/2026 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 un million soixante-deux mille cinq cents (1.062.500) euros, entièrement libéré le jour de sa constitution.

Le capital social initial s'élève à huit cent soixante-quinze mille (875.000) euros, divisé en :

— douze mille quatre cent quatre-vingt-dix-neuf (12.499) parts Remake Kross [A] de soixante-dix (70) euros de valeur nominale à laquelle s'ajoutent quinze (15) euros de prime d'émission par part, soit cent quatre-vingt-sept mille quatre cent quatre-vingt-cinq (187.485) euros de prime d'émission totale, (les « **Parts [A]** ») ; et

— une (1) part Remake Kross [B] de soixante-dix (70) euros de valeur nominale à laquelle s'ajoutent quinze (15) euros de prime d'émission par part, soit quinze (15) euros de prime d'émission totale, (la « **Part [B]** »).

La prime d'émission est destinée à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Elle comprend les frais d'établissement, et les frais liés à l'acquisition, directe et indirecte (qu'elle soit réalisée ou non), des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire qui pourront être imputés sur la prime d'émission.

Les Parts [A] peuvent être souscrites par tout investisseur.

La souscription des Parts [B] est réservée aux investisseurs professionnels agréés en qualité d'entreprise d'assurance ou de mutuelle par l'Autorité de contrôle prudentiel de résolution (ACPR) et souhaitant référencer les parts de la SCPI dans leurs contrats d'assurance-vie. La commercialisation des Parts [B] pourra intervenir dans un second temps, sous réserve de l'adoption des dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (« **RGAMF** ») précisant le régime applicable aux catégories de parts dans les SCPI et l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la Note d'Information modifiée.

Sous réserve que les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de leur création le permettent et, le cas échéant, de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la Note d'Information modifiée, la SCPI pourra émettre, à l'initiative de la Société de Gestion, d'autres catégories de parts.

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, conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.

Le capital est initial est réparti comme suit :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de Parts A souscrites	Nombre de Parts B souscrites	Apport
Amélie de Freitas Clemencio	236		20 060 €
Axel Larousse	59		5 015 €
Camille Malsang	59		5 015 €
Circus (David Seksig)	1 200		102 000 €
Didier Rouvier	59		5 015 €
Financière 3V (Antoine Delon)	589		50 065 €
Financière Ker Soizic (Yves Conan)	589		50 065 €
Hélène Dub	589		50 065 €
Julien Lamy	177		15 045 €
Laure Dissoubray	59		5 015 €
Margarida de Carvalho	59		5 015 €
Matthieu Jauneau	180		15 300 €
Maxime Cabrolier	353		30 005 €
MPH (Manuel Parent)	1 180		100 300 €
Pierre Garin	560		47 600 €
ReBoot (Nicolas Kert)	1 760		149 600 €
Rodolphe Guepin	177		15 045 €
SCI AM IMMO (Antoine Ploix)	236		20 060 €
Stanislas de Vasselot	589		50 065 €
Thibault Jacquemin	59		5 015 €
SCI Double un sept (Timothée Francine)	1 200		102 000 €
Venel (Emmanuel Angelier)	2 353		200 005 €
Virginie Jouenne	177		15 045 €
Remake Asset Management		1	85 €
Total	12 499	1	1 062 500 €

Politique d'investissement et de gestion de la SCPI

Objectif de gestion

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion directe et indirecte d'un parc immobilier locatif diversifié, tant sur le plan sectoriel que géographique, permettant d'assurer l'objectif de gestion suivant : offrir un rendement potentiel régulier à moyen terme, issu principalement de revenus locatifs, et valoriser le capital investi.

L'objectif de gestion de la SCPI consiste ainsi à créer un portefeuille d'actifs immobiliers permettant de proposer aux investisseurs une distribution potentielle de dividendes sur un horizon de détention à moyen terme. La SCPI a vocation à investir dans tout pays en Europe (sauf France), Amérique du Nord, Asie et Océanie qui dispose d'une convention fiscale permettant d'éviter la double imposition des revenus de source étrangère en France.

Afin d'atteindre cet objectif, la SCPI assure une politique d'arbitrage opportuniste de son portefeuille, dans les limites prévues par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, afin de repositionner le portefeuille vers des actifs générant un rendement plus élevé.

L'objectif de taux de rentabilité interne (TRI) net de tout frais est de 7,5 % à horizon 10 ans, dont 6,5% de taux de distribution (TD). Ces objectifs sont basés sur des simulations réalisées par la Société de Gestion, et ne sont pas garantis.

La SCPI vise à être classée « Article 8 » au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « **Règlement SFDR** »). La stratégie ESG (environnement, social, gouvernance) de la SCPI est décrite à l'article 3.c. ci-après.

Stratégie d'investissement

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers de toute nature destinés à la location, achevés ou en cours de construction (« **VEFA** »). Elle adopte une stratégie opportuniste et investit indistinctement, directement ou indirectement, dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, hébergement géré, loisirs, santé, éducation…) ou d'immobilier résidentiel.

En termes géographiques, la SCPI investit exclusivement dans tout pays en Europe (sauf France), Amérique du Nord, Asie et Océanie qui dispose d'une convention fiscale permettant d'éviter la double imposition des revenus de source étrangère en France.

Les allocations d'actifs seront variables dans le temps, en fonction de la situation macroéconomique locale et de la maturité des cycles immobiliers, de telle sorte que certains pays ou typologies cibles peuvent être ramenés à zéro pourcent.

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

- d'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction…) ;
- de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis 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, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), des sociétés par actions simplifiées (SAS), les parts ou actions de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

Dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- de parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2° bis 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 ;
- de parts de SCPI, de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les actifs mentionnés au a et b ci-dessus pourront représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

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

— procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;

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

— 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 ;

— 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 (VEFA) ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter ;

— 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.

La SCPI pourra céder les actifs détenus afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts pourra comprendre outre des immeubles acquis ou construits en vue de la location et de droits réels portant sur de tels biens :

des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;

tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;

des participations directes ou indirectes répondant aux conditions du 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés mentionnées au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts ou actions sera principalement constitué :

d'immeubles construits ou acquis, ou de droits réels portant sur de tels biens ;

de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;

tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;

de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;

d'avances en compte courant consenties à ces sociétés.

Stratégie ESG

— Stratégie extra-financière

Dans le cadre de sa stratégie d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, la SCPI prend en considération des critères extra-financiers et promeut des caractéristiques environnementales et sociales sur au moins 90 % de son actif, sans toutefois avoir pour objectif l'investissement durable.

La caractéristique environnementale principale promue par la SCPI consiste à contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du parc immobilier financé, en alignant celui-ci sur une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris et un objectif de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C à horizon 2050.

À cet effet, la Société de Gestion s'appuie sur l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Chaque actif fait l'objet, préalablement à la décision d'investissement, d'une analyse ESG incluant une modélisation de son empreinte carbone et de son intensité énergétique, permettant de définir des objectifs de réduction par actif, consolidés annuellement au niveau de la SCPI. L'alignement du portefeuille sur les trajectoires de réduction est mesuré chaque année au travers d'indicateurs de durabilité portant sur l'intensité énergétique et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre des actifs, ainsi que sur le niveau d'engagement des parties prenantes clés (preneurs, gestionnaires d'actifs et principaux prestataires).

La Société de Gestion applique par ailleurs une politique d'exclusion des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, et prend en considération les principales incidences négatives de

ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les informations détaillées relatives aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI figurent en Annexe 2 du présent document.

— Transparence conformément au Règlement SFDR et au Règlement Taxinomie

La SCPI est un fonds classé « Article 8 » au sens du Règlement SFDR. Dans ce cadre, elle promeut des caractéristiques environnementales et sociales sans avoir pour objectif la réalisation d'investissements durables. Les investissements de la SCPI prennent en compte les principales incidences négatives pertinentes pour les actifs immobiliers telles que définies par la réglementation SFDR.

De plus amples informations sur la promotion par la SCPI de caractéristiques environnementales et sociales et sur la manière dont le Fonds entend respecter ces caractéristiques figurent à l'Annexe 2 de la présente note d'informations.

En outre, la SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini à l'Article 17. La taxinomie de l'Union européenne prévue par le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 relatif à l'établissement d'un cadre destiné à faciliter les investissements durables (le « Règlement Taxinomie ») vise à identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La SCPI n'a pas pour objectif de s'aligner sur les objectifs environnementaux de la taxinomie européenne. À la date de la présente note d'information, l'engagement minimum d'alignement global de l'activité de la SCPI sur la taxonomie européenne est de zéro pour cent (0 %).

Conformément à l'article 6 du Règlement Taxinomie, la SCPI est tenue de déclarer que le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'UE en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Politique d'endettement

En toutes circonstances, conformément aux dispositions des articles L. 214-101 du Code monétaire et financier et 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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

La SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 31/08/2026 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur vénale des actifs.

La SCPI a également été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 31/08/2026, à procéder à des acquisitions payables à terme, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant d'engagement de paiement, cumulé avec la limite d'endettement mentionnée au paragraphe ci-dessus, égal à quarante (40) % maximum de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autre dettes précédemment assumées, la cible moyenne d'endettement étant de vingt-cinq (25) % de la valeur vénale des actifs.

Procédure pour modifier la politique d'investissement

Conformément à l'article 422-194 du RGAMF, 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 et d'une demande de visa de l'AMF en cas de modification significative.

Capital social

Capital social initial

Le capital initial de huit cent soixante-quinze mille (875.000) euros est divisé en douze mille cinq cents (12.500) parts d'une valeur nominale de soixante-dix (70) euros.

Il a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 28/08/2026 moyennant le prix de quatre-vingt-cinq (85) euros par part, prime d'émission incluse.

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

Le montant du capital social minimum statutaire est fixé à huit cent soixante-quinze mille (875.000) euros.

Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts, tel que modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 29 octobre 2026, a été fixé à cinq cents millions (500.000.000) euros.

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.

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 ;
- son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.
- Le capital pourra en revanche diminuer en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours d'une Période de 12 mois (telle que définie au paragraphe 1 du Chapitre II ci-dessous) précédant la période de compensation en cours.

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 capital social minimum statutaire. Il peut également être réduit dans le respect des limites prévues par les dispositions de l'article L. 231-5 du Code de commerce, en cas de rachat des parts par la SCPI, celles-ci étant alors annulées.

Cette faculté de retrait est limitée par les dispositions suivantes : le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

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 une (1) fois 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 (5) 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.

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 avoir une performance 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 3.d 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 à l'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme : la SCPI peut acquérir des actifs via un engagement de paiement à une ou plusieurs échéances futures. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier et du marché du financement peuvent réduire de façon importante la capacité de faire face à cet engagement en fonds propres ou par emprunt. Cela pourrait aussi conduire à céder des actifs dans des conditions défavorables. Le mode d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également ses risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risques liés aux marchés immobiliers : 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 aux marchés immobiliers des pays dans lesquels se situent les actifs) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse d'un ou de plusieurs marchés, 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 spécifiquement en compte les événements liés aux risques de santé et de sécurité, aux risques physiques et aux risques de transition ;
- risques sociaux et de gouvernance : la Société de Gestion prend notamment en compte les risques de sécurité de l'immeuble, les risques de non-conformité réglementaire, les risques de controverses et les risques liés à l'éthique des affaires.

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 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.

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 dix (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. La SCPI pourra être exposée au risque de change à hauteur de 50 % maximum de son actif.

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 entrainer 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.

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 RGAMF 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 Société de Gestion au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. La valeur des actifs immobiliers est actualisée à la clôture de chaque exercice et à la fin de chaque semestre.

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 la Société de Gestion pour six (6) ans. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les trois (3) ans. Elle est actualisée à la fin de chaque premier semestre de l'exercice par l'Expert Externe en Evaluation.

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.

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.

Conditions Générales de Souscription des Parts

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 document d'informations clés (DIC) ;

— 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.

La Société de Gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RGAMF.

Modalités 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 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 virement bancaire ou par prélèvement 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.

Parts sociales

Caractéristiques des parts

À la date de sa constitution, la SCPI a émis les deux catégories de parts suivantes :

les Parts [A] ; et

les Parts [B].

Les Parts [A] et les Parts [B] ont, à la date de la constitution de la SCPI, les mêmes caractéristiques.

Les catégories de parts ne pourront présenter des caractéristiques différentes que sous réserve d'une mise à jour du cadre règlementaire applicable, et en particulier du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, sur les caractéristiques des catégories de parts émises par les SCPI.

Sous réserve que les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de leur création le permettent et, le cas échéant, de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information modifiée, la SCPI pourra émettre, à l'initiative de la Société de Gestion, d'autres catégories de parts.

Valeur nominale des parts

La valeur nominale des parts de la SCPI est fixée à soixante-dix (70) 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.

Les parts de la SCPI pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts et de la présente Note d'Information réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts et de la présente Note d'Information relatives aux parts sociales (notamment celles relatives aux droits de vote et aux droits financiers) s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

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.

Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription de parts, pour tout nouvel associé, au titre de la première souscription, est fonction de la catégorie de parts concernée.

La souscription des Parts [A] est ouverte à tout investisseur, hors *US Persons*.

Dénomination commerciale	Catégorie d'investisseurs	Montant minimum de souscription initiale	Nombre de parts minimum de souscription initiale
Parts [A]	Tout investisseur	5.000 EUR	50
Parts [B]	Investisseurs professionnels (entreprises d'assurances vie et mutuelles)	100.000 EUR	1.000

A titre dérogatoire, le nombre minimum de parts à souscrire à la première souscription est fixé :

pour les associés souscrivant lors des tranches sponsors, à soixante (60) parts ;

pour les associés qui souscrivent en démembrement avec la qualité d'usufruitier, à soixante (60) parts.

En outre la Société de Gestion ne souscrit qu'une (1) seule Part [B] à la constitution de la SCPI. Il est rappelé que la commercialisation des Parts [B] ne pourra intervenir que dans un second temps, sous réserve de l'adoption des dispositions du RGAMF.

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 Société de

Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions seront réalisées exclusivement sur le site internet de la Société de Gestion au moyen d'un portail dédié à l'adresse suivante : Souscription.remake.fr. La souscription en ligne est réalisée par les investisseurs directement ou via les distributeurs agréés par la Société de Gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la validation par la Société de Gestion du dossier de souscription soumis sur le site internet de la Société de Gestion, comprenant notamment le 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 par un prélèvement SEPA réalisé sur le compte de l'investisseur. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

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

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

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

Jouissance des parts

Les modalités d'entrée en jouissance des parts souscrites sont précisées dans le bulletin de souscription de la SCPI, à l'exception des parts fondateurs. L'entrée en jouissance des Parts a lieu le 1er jour du 6ème mois suivant l'enregistrement de la souscription.

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 à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI par catégories de parts :

- 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 des immeubles réalisée au moins tous les trois (3) ans par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année et chaque premier semestre de l'exercice. 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 est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont établies à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. La 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'Économie.

Prix de souscription

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

Prix de souscription applicable dans le cadre des tranches sponsors

L'attention des associés est attirée sur le fait que le lancement de la SCPI s'accompagne de la mise en place de phases de souscription dites « sponsors », les associés souscrivant lors des phases sponsors bénéficiant d'un prix de souscription réduit lié à une remise sur la prime d'émission des parts.

Celle-ci est justifiée par (i) la prise de risque additionnelle liée à un investissement dans le cadre du lancement de la SCPI et (ii) l'inaliénabilité des parts pour une certaine durée à compter de la date de la souscription.

Le montant de cette remise sera progressivement ajusté au fur et à mesure de la collecte de capitaux, dans les conditions prévues ci-après :

Tranches	Conditions de souscription
Tranche sponsors 1	La 1ère tranche « sponsors » est ouverte dans la limite d'un montant de collecte de vingt et un millions trois cent soixante-quinze mille (21.375.000) euros, prime d'émission incluse, au prix de souscription suivant : Nominal de la part : soixante-dix (70) euros Prime d'émission : vingt (20) euros Prix de souscription : quatre-vingt-dix (90) euros Les associés qui souscrivent lors de la 1ère tranche « sponsors » doivent souscrire au minimum soixante (60) parts. Les parts souscrites au titre de la 1ère tranche « sponsors » sont inaliénables pour une durée de deux (2) ans à compter de la date de la souscription. La 1ère tranche « sponsors » est ouverte à compter du 05/10/2026. La 1ère tranche « sponsors » est automatiquement clôturée à la première des deux dates suivantes : (i) au jour de l'atteinte du plafond de collecte précité, ou (ii) le 31 décembre 2026.
Tranche sponsors 2	La 2ème tranche « sponsors » est ouverte dans la limite d'un montant de collecte de quatorze millions deux cent cinquante mille (14.250.000) euros, prime d'émission incluse, au prix de souscription suivant : Nominal de la part : soixante-dix (70) euros Prime d'émission : vingt-cinq (25) euros Prix de souscription : quatre-vingt-quinze (95) euros Les associés qui souscrivent lors de la 2ème tranche « sponsors » doivent souscrire au minimum soixante (60) parts. Les parts souscrites au titre de la 2ème tranche « sponsors » sont inaliénables pour une durée de un (1) an à compter de la date de la souscription. La 2ème tranche « sponsors » est ouverte à compter de la clôture de la 1ère tranche « sponsors ». La 2ème tranche « sponsors » est automatiquement clôturée à la première des deux dates suivantes : (i) au jour de l'atteinte du plafond de collecte précité, ou (ii) le 31 mars 2027.

Les conditions spécifiques applicables dans le cadre des phases sponsors ont pour seul objet de tenir compte des conditions de lancement et de constitution progressive du patrimoine. Elles ne confèrent aucun droit particulier durable aux souscripteurs concernés et n'emportent aucune différence de traitement en matière de droits sociaux, financiers ou de gouvernance attachés aux parts, au-delà des modalités de souscription et des périodes d'inaliénabilité expressément prévues.

Prix de souscription applicable à l'issue des tranches fondateurs et sponsors

A la date de délivrance du visa de l'AMF le 11/09/2026, le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante : A l'issue des phases de souscription dites « sponsors », le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part	Soixante-dix (70) euros
Prime d'émission	Trente (30) euros
Prix de souscription	Cent (100) euros TTC

Prime d'émission

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

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

La prime d'émission est notamment destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, en ce compris pour les projets d'investissement qui n'aboutissent pas ;
  - 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 ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant et le montant des plus-values latentes par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription.

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.

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.

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.

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 personne physiques, des successions ou des trusts.

***

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.

RETRAIT DES ASSOCIÉS

Principe du retrait compensé

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.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. La période de compensation est en principe mensuelle.

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

Un associé ne peut obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition que la Société de Gestion ait reçu, sur une période de compensation donnée, des demandes de souscription suffisantes, ou qu'il existe des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés à un investissement correspondant à des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours (la « **Période de 12 mois** »).

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées seront mises en attente et resteront inscrites dans le registre des retraits.

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

Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) 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 courriel à l'adresse client@remake.fr 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 dans les conditions définies au a) ci-dessus.

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 ;

— être accompagnées de l'ensemble des justificatifs requis.

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.

La demande de retrait ne pourra être prise en compte que si elle est considérée par la Société de Gestion comme étant valable, complète et accompagnée des pièces jointes nécessaires à son traitement. La Société de Gestion se réserve le droit de demander tout document complémentaire au traitement du dossier, notamment au regard de ses obligations en termes de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) et de lutte contre la fraude. Les demandes documentaires

complémentaires pouvant entrainer un allongement de durée de traitement du dossier.

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 trois (3) jours 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 suivant le 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 hors taxes (HT), étant rappelé qu'au cas présent la commission de souscription des Parts représente 10 % HT du prix de souscription, soit dix (10) euros HT.

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 titulaire de parts se retirant perçoit alors quatre-vingt-dix (90) euros par part, soit :

— Prix de souscription : cent (100) euros

— Commission de souscription HT : dix (10) euros

— Prix de retrait : quatre-vingt-dix (90) euros

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.

Il est précisé que le remboursement reçu par l'associé à l'issue de l'exécution de sa demande de retrait est fondé sur le prix de retrait en vigueur au jour de cette exécution. Ce prix peut avoir évolué, favorablement ou défavorablement, par rapport au prix de retrait en vigueur au jour où il a formulé sa demande de retrait.

Lorsque le prix de souscription des parts a été modifié au cours de la Période de 12 mois mentionnée au paragraphe 1 du Chapitre II ci-dessus, les demandes de retrait sont exécutées à un prix de retrait correspondant au prix de souscription (diminué des commissions de souscription) le moins élevé de la Période de 12 mois.

Publication des retraits

Le nombre de parts en attente de retraits, le prix de retrait et le nombre de retraits exécutés sont indiqués sur les bulletins d'information trimestriels.

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 (12) 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 (2) 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 trimestriel.

Transactions 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. Les Parts [B] ne peuvent être cédées qu'à un associé ou un acquéreur ayant la qualité pour souscrire ou acquérir des Parts [B].

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 2 de l'Introduction et de l'article 4 du Chapitre I, 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.

La Société de Gestion se réserve le droit de demander tout document complémentaire, concernant l'acquéreur et le cédant, même lorsque la cession est libre, notamment au regard de ses obligations en termes de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) et de lutte contre la fraude. Les demandes documentaires complémentaires pouvant entrainer un allongement de durée de traitement du dossier.

Conformément à la règlementation 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.

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 bénéfices (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 management*, 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 frais de logiciel permettant la gestion des actifs immobiliers, dans la limite des montants imputables aux seuls immeubles détenus par 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.

Synthèse récapitulative des frais et commissions perçus par la Société de Gestion (les montants sont donnés HT) :

Commissions	Commission de souscription	Commission de gestion	Commission d'acquisition d'actifs immobiliers	Commission de cession d'actifs immobiliers	Commission sur travaux	Commission de retrait acquise à la Société de Gestion	Commission de cession de parts
Assiette	Prix de souscription	Produits locatifs	Prix d'acquisition des actifs net vendeur (hors droits, hors taxes)	Prix de cession des actifs	Montant des travaux	Prix de retrait	Prix de cession
Taux	12 % TTC	12 % TTC	2 % TTC	0 %	0 %	0 %	0 %

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 10 % HT du montant (soit 12 % 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.

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

Commission de souscription de parts

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription correspondant à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte de capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI.

Commission de cession de parts

La Société de Gestion ne percevra pas de commission 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.

Hormis dans les cas visés à l'article 9 (Agrément) du I ci-dessus, toute cession requiert un agrément préalable de la Société de Gestion.

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers d'un montant de 1,67 % HT (soit 2 % TTC au taux de TVA en vigueur) 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.

La Société de Gestion ne percevra pas de commission de cession d'actifs immobiliers.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion ne percevra pas de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Commission de retrait

La Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé.

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.

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.

FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

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 (10ème) 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 règlementation.

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.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de Gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de Gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique.

Représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

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.

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.

Vote par un moyen de télécommunication

Conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion peut, à son entière discrétion, proposer aux associés de participer et de voter à l'assemblée générale par un

moyen de télécommunication permettant leur identification.

L'assemblée générale pourra également, à la discrétion de la Société de Gestion, se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

Dans ces deux hypothèses, les associés participent et votent à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un espace exclusivement consacré à cette fin sur son site internet ou sur un site dédié, auquel les associés ne peuvent accéder qu'après s'être identifiés au moyen d'un code fourni préalablement à la séance.

Quorum et scrutin

L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire peut se tenir sans qu'aucun quorum ne soit 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, y compris des associés ayant voté par correspondance, et des associés participant à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication.

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.

Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, y compris par la voie électronique, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

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

Répartition des bénéfices

— Dispositions générales

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.

— Versement d'acomptes

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.

La Société de Gestion est également habilitée à distribuer les sommes qu'elle juge nécessaire sur le poste prime d'émission.

A cet effet, la Société de Gestion pourra décider de la distribution d'acomptes au dernier jour du mois. Seuls les associés jouissants à cette date auront droit à la distribution dont la mise en paiement interviendra en principe vingt-cinq (25) jours après le dernier jour du mois.

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.

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.

Toute opération de transfert, de cession ou d'acquisition portant sur un actif immobilier entre, d'une part, la SCPI et, d'autre part, l'un de ses associés fondateurs ou toute société appartenant au groupe de l'un de ces derniers, est strictement interdite.

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.

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 translucidité 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.

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 %).

(a) 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 n° 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.

(b) 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 %.

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 %.

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

Depuis le 1er 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 bénéfices industriels et commerciaux, ou des bénéfices agricoles, les plus-values réalisées étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

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).

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 5ème année et de 4 % au titre de la 22ème 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 5ème et jusqu'à la 21ème, 1,60 % pour la 22ème année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. 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 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, 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.*

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 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 5ème année et de 4 % au terme de la 22ème année de détention. De ce fait, les plus-values 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 5ème et jusqu'à la 21ème, 1,60 % pour la 22ème année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. 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.

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.

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.

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

- 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 translucidité 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 1er juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au Bofip).

- 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, 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.

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 évènements 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.

Réclamations

Tout client ou prospect souhaitant adresser une réclamation à Remake Asset Management est invité à adresser par mail : client@remake.fr. Remake Asset Management s'engage à faire parvenir au client un accusé de réception sous un délai de dix (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 deux (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 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 Kross
Siège social	2 rue Washington Paris 8
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 applicable 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 109 358 341.
Objet social	La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé dans tout pays en Europe (sauf France), Amérique du Nord, Asie et Océanie qui dispose d'une convention fiscale permettant d'éviter la double imposition des revenus de source étrangère en France, et permettant d'offrir un rendement global du portefeuille à moyen terme tout en mutualisant au maximum les risques liés à la détention de biens immobiliers. 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) acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers (iv) 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, (v) 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 (VEFA) ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter), (vi) procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite), (vii) détenir des dépôts et des liquidités, (viii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (ix) 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, (x) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (xi) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.
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 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social a débuté à la date d'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2027.
Capital social effectif	17.500.000 a la fin de la phase de sponsors 1
Capital social minimum	Huit cent soixante-quinze mille (875.000) euros
Capital social maximum	Cinq cents millions (500.000.000) euros
Catégories de Parts	Parts [A] et Parts [B]

Le Conseil de Surveillance

Attributions	Le conseil de surveillance a pour mission : d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion de la SCPI ; 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. Il pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.
Composition	Le conseil de surveillance est composé d'au moins trois (3) membres et de sept (7) membres au plus, nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI. Seulement trois (3) membres seront nommés à l'occasion de l'assemblée générale constitutive de la SCPI. Le conseil de surveillance sera ainsi composé de trois (3) membres jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à se prononcer sur les comptes du troisième exercice social complet 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 complet 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 31/08/2026 a désigné en qualité de membre du conseil de surveillance : - Madame Camille MALSANG - Monsieur Axel LAROUSSE - La société SCI DOUBLE UN SEPT

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 cinq cent quarante mille deux cent cinquante-cinq et dix-sept centimes (1.540.255,17) euros.

Agrément AMF	n° GP-202174 en date du 15 décembre 2021.
Objet social	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. Cette activité consiste notamment en : la gestion et l'administration de tout FIA ; l'activité de gestion individuelle de biens immobiliers ; la gestion individuelle de portefeuille pour le compte de tiers. Les activités accessoires de la Société de Gestion sont présentées dans le cadre du programme d'activité de la Société de Gestion. 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. Les missions de la Société de Gestion sont décrites à l'article 12 des Statuts.
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	L'assemblée générale constitutive du 31/08/2026 a nommé SOCIETE GENERALE SA, ayant son siège social sis 17 Cours Valmy – 92800 Puteaux, en qualité de dépositaire de la SCPI. Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment : la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ; le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

Commissaire aux comptes

Commissaire aux comptes titulaire	La société KPMG, ayant son siège social sis Tour Eqho, 2 Avenue Gambetta – 92400 Courbevoie, a été nommée par l'assemblée générale constitutive du 31/08/2026 en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2032 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2031.
Missions du commissaire aux comptes	Le Commissaire aux comptes certifie 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. Il a 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. Il vérifie 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. Il s'assure que l'égalité a été respectée entre les associés. À cet effet, il peut à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Expert externe en évaluation

Expert externe en évaluation	CBRE ayant son siège social au 131 Avenue de Wagram – 75017 Paris. 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 trois (3) ans et une actualisation chaque année pour chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et s. du RGAMF, la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et par les sociétés mentionnées aux 2° et 2°bis du I° de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier étant actualisée par l'expert chaque semestre de l'exercice.

Durée des fonctions	L'expert externe en évaluation a été nommé par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'AMF, pour une durée de six (6) ans.

Valorisateur

Valorisateur	La Société de Gestion a désigné, en tant que valorisateur, la société Fi Partners ayant son siège social au 22 B Rue Laffitte, 75009 Paris.
Missions du valorisateur	Les missions confiées au valorisateur couvrent notamment : l'élaboration des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, et leur transmission à la Société de Gestion ; l'enregistrement des opérations liées à la valorisation de la SCPI.

Information

Responsable de l'information	David SEKSIG Directeur Général de la Société de Gestion Remake Asset Management 2 rue Washington Paris 8 Tel. +33 1 76 40 25 52
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°26-23 en date du 11/09/2026. 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.

ANNEXE 2

INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2A, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER PARAGRAPHE, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852.

Dénomination du produit : Remake Kross (le « Fonds »)

Identifiant de l'entité juridique : Remake Asset Management 969500T22AN5YK1YM622

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

<table>
<tr><td colspan="2">Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?</td></tr>
<tr><td>● ○ ☐ Oui</td><td>● ○ ☒ Non</td></tr>
<tr><td>☐ 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</td><td>☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif un investissement durable, il contiendra une proportion minimale de [•] % d'investissements durables.

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

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

☐ ayant un objectif social</td></tr>
<tr><td>☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : [•] %</td><td>☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.</td></tr>
</table>

*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.*

*La **taxinomie de l'UE** est un système de classification qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.*



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

A l'heure où l'ONU confirme que le monde se dirige actuellement vers un réchauffement climatique de 3,1°C au cours du siècle si les trajectoires d'émissions globales ne sont pas rapidement infléchies, la Société Remake AM (ci-après «**la Société de Gestion** ») souhaite adresser cet enjeu prioritaire et s'inscrire dans les objectifs du Green Deal Européen et de l'Accord de Paris.

Cette approche s'illustre dans le quatrième produit de la Société de Gestion : la SCPI Remake Kross (ci-après, « la **SCPI** ») qui a pour but de mettre dans sa stratégie d'investissement la lutte contre le changement climatique, dans une logique d'alignement avec une trajectoire Net-Zéro à horizon 2050, conformément à l'Accord de Paris.

La Société de Gestion a en effet la conviction que le secteur immobilier a son rôle à jouer pour inverser ces trajectoires climatiques et atteindre la neutralité carbone à l'échelle planétaire et nationale. L'empreinte carbone du parc immobilier existant mais également des nouvelles constructions contribuent indéniablement à la hausse des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère, alors même que la capacité du secteur à contribuer à la séquestration carbone demeure un vrai défi.

Dans ce contexte, la Société de Gestion décide de se doter de moyens d'actions les plus exigeants, en choisissant une trajectoire d'alignement de la SCPI avec le cadre d'un Article 8 conformément au Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « **Règlement SFDR** ») et de promouvoir des caractéristiques E/S sur 90% au moins de l'actif de la SCPI.

Plus précisément, la SCPI promeut comme caractéristique environnementale principale de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (ci-après « **GES** ») du parc immobilier financé, en l'alignant sur une trajectoire climatique permettant de respecter les Accords de Paris et parvenir à limiter le réchauffement planétaire à 1.5°C, conformément à l'article 2, paragraphe 17 et à l'article 8, paragraphe 3, du Règlement SFDR.

Pour atteindre cet objectif de réduction des émissions de GES, qui constitue le sujet prioritaire de l'action climatique pour la Société de Gestion, plusieurs leviers d'actions seront utilisés par la SCPI :

- Choix d'un cadre d'engagement de réduction des émissions de GES reconnu : la SCPI choisira en premier lieu un cadre de fixation d'objectifs dédié au secteur du bâtiment, à savoir l'outil CRREM qui a travaillé à une mise en cohérence de son référentiel avec d'autres organismes de place de l'immobilier (ex : GRESB et EPRA) afin de pouvoir se référer à une source scientifique reconnue, basée sur une déclinaison géographique et sectorielle des budgets carbone définis par le GIEC pour maintenir le réchauffement climatique en deçà de 1.5°C.

- Définition de l'objectif de réduction à l'échelle de la SCPI : une modélisation systématique de l'empreinte carbone et de l'intensité énergétique du patrimoine immobilier de la SCPI sera

réalisée lors de chaque acquisition via l'outil CRREM afin de définir des objectifs de réduction par actifs immobiliers à horizon 2050, qui seront ensuite consolidés annuellement au niveau de la SCPI (cf. paragraphe suivant pour le détail des indicateurs de suivi).

- Suivi annuel de l'objectif de réduction à l'échelle de la SCPI conformément à l'outil CRREM : la SCPI s'engage annuellement à suivre les trajectoires de réduction de GES et d'intensité énergétique de l'ensemble des actifs financés afin d'atteindre les objectifs du CRREM à l'échelle de la SCPI.

- Engagement des parties prenantes clés (i.e. les preneurs, les gestionnaires d'actifs et les principaux prestataires) afin que les consommations énergétiques réelles de l'ensemble des actifs soient transmises annuellement à la SCPI, pour que celle-ci puisse les suivre et les monitorer.

- Mise en œuvre d'une stratégie basée sur le triptyque : « Mesurer, Réduire, Compenser » : la Société de Gestion a conscience que plusieurs actions doivent être mises en place de façon concomitante pour parvenir à atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Si la réduction des émissions doit être le sujet prioritaire de l'action climatique (ce qui correspond à la thèse d'investissement de la SCPI), la Société de Gestion souhaite également œuvrer à la réduction des émissions de GES en dehors de sa chaîne de valeur.

- Projet mesurable, se basant sur une méthodologie rigoureuse et éprouvée : les projets soutenus disposeront d'un protocole fiable et reconnu par la communauté internationale ou par des institutions de référence, qui prendra la forme d'une certification ou d'un label (exemples non-exhaustifs de normes internationalement reconnues pour certifier la réduction d'émissions de GES : Verified Carbon standard géré par Verra, Gold Standard, Social Carbon, label Bas Carbone).

- Condition d'additionnalité : les projets soutenus ne pourront se réaliser sans le soutien du porteur car leur modèle économique en dépend.

- Garantie de transparence sur l'origine et la traçabilité de la compensation carbone : communication totale en matière de performance, jalons clefs, coûts, obstacles, succès, évolutions, etc.

*Les **indicateurs de durabilité** permettent de déterminer dans quelle mesure les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.*

- Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour déterminer dans quelle mesure chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier a été atteinte ?

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques E/S promues par la SCPI tiennent compte des différents leviers d'action à sa disposition. Ainsi, en tant que gestionnaires d'actifs immobiliers, deux enjeux prioritaires doivent être adressés pour atteindre la trajectoire de réduction des émissions induites fixée à l'échelle de la SCPI :

1. **Agir sur la performance énergétique et environnementale des actifs immobiliers**

La Société de Gestion a la conviction que la stratégie à mettre en place doit porter sur une action combinée de i) réduction des consommations énergétiques des actifs, couplée à ii) une action de réduction de l'intensité carbone de l'énergie consommée *via* divers moyens d'actions (ex : décarboner les sources d'énergie en augmentant la part des énergies renouvelables ; actions de sobriété énergétique en

agissant sur les usages ; améliorer l'efficacité énergétique, etc.). Aussi, les indicateurs de suivis de ces deux enjeux sont les suivants :

- Indicateur n°1 – Niveau d'intensité énergétique des actifs immobiliers et alignement du portefeuille avec les objectifs annuels préconisés par le CRREM

Méthodologie : somme des consommations énergétiques annuelles tous fluides (électricité, gaz, réseau de chaleur, réseau de froid, fioul) divisée par la surface de l'actif (en m²). On comprend ici les consommations des parties communes et des parties privatives.

Cet indicateur sera ensuite consolidé annuellement au niveau de la SCPI, après pondération de la moyenne des intensités énergétique du portefeuille, par la surface des actifs immobiliers (en m²) au 31 décembre de chaque année.

De plus, un objectif annuel de réduction de l'intensité énergétique sera déterminé à l'échelle de la SCPI à partir des données et des objectifs du CRREM (V2.02), qui varie en fonction de la typologie et du lieu de localisation de l'actif. Cela permettra de vérifier chaque année l'alignement du portefeuille de la SCPI avec les trajectoires de réduction préconisées par l'Accord de Paris et modélisées par l'outil CRREM.

Unité : kWhEF/m².an

- Indicateur n°2 - Niveau d'intensité des émissions de GES des actifs immobiliers (issus des consommations d'énergie) et alignement du portefeuille avec les objectifs annuels préconisés par le CRREM

Méthodologie : somme des consommations énergétiques annuelles par fluide et par pays multipliée par son facteur d'émission associé et divisée par la surface de l'actif (en m²). Les facteurs d'émissions du CPCU et du réseau de froid sont fournis par un arrêté pour la France. Chaque réseau a son propre facteur d'émission, aussi cet indicateur sera fonction de la localisation de l'actif.

Cet indicateur sera ensuite consolidé annuellement au niveau de la SCPI, après pondération de la moyenne des intensités carbone du portefeuille, par la surface des actifs immobiliers (en m²) au 31 décembre de chaque année.

De plus, un objectif annuel de réduction de l'intensité des émissions de GES sera déterminé à l'échelle de la SCPI à partir des données et des objectifs du CRREM (V2.02, en fonction de la typologie/lieu de localisation de l'actif). Cela permettra également de vérifier chaque année l'alignement du portefeuille de la SCPI avec les trajectoires de réduction préconisées par l'Accord de Paris et modélisées par l'outil CRREM.

Unité : kgeqCO2/m².an

2. Collaborer et engager conjointement les parties prenantes clés

La Société de Gestion a la conviction que pour mettre en œuvre une stratégie de réduction des émissions efficace, une responsabilité conjointe doit émerger entre les différentes parties prenantes clés et notamment entre les preneurs à bail et les gestionnaires d'actifs. Aussi, un indicateur de durabilité spécifique au suivi de leur sensibilisation aux enjeux ESG sera développé pour s'assurer que 100% des parties prenantes clés soient engagées dans la stratégie de lutte contre le changement climatique et de réduction des émissions de GES.

- Indicateur n°3 – Niveau de sensibilisation ESG des parties prenantes clés

Méthodologie : Deux sous-indicateurs seront utilisés pour suivre le niveau de sensibilisation des parties prenantes clés aux enjeux ESG :

  - Engagement des Assets Managers et Property Managers : Part des actifs immobiliers pour lesquels une proposition d'insertion d'une clause ESG a été formulée aux AM et PM dans le cadre de l'exécution de leur mission contractuelle

- Engagement des preneurs à bail : Part des actifs immobiliers pour lesquels une proposition d'insertion d'une clause ESG au bail a été formulée aux preneurs (allant au-delà de l'Annexe Environnementale)

Ces trois indicateurs seront ensuite consolidés au niveau de la SCPI, après pondération par la valeur des actifs bruts immobiliers au 31 décembre de chaque année.

Unité : pourcentage

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

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.



Comment les investissements durables que le produit financier entend réaliser en partie ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

*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.*

- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives sur les facteurs de durabilité ont-ils été pris en compte ?

  Dans le cadre de l'exercice de son activité principale d'investissement dans un patrimoine immobilier locatif diversifié et opportuniste, la Société de Gestion 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.

  Il résulte de cette analyse que les 4 principales incidences négatives suivantes seront 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 l'identification et la 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 et ainsi répondre aux caractéristiques E/S que la SCPI promeut.

  Pour ce faire, la Société de Gestion s'assurera 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 ?

  Non applicable. La SCPI ne prend aucun engagement relatif à la réalisation d'investissements durables au sens du Règlement SFDR.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



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

☒ Oui

Dans le cadre de la SCPI, les PAI identifiées sont prises en compte par la Société de Gestion conformément à la méthodologie décrite précédemment. Cette dernière s'engage à mettre en œuvre les actions suivantes :

- Activités liées aux énergies fossiles *:* une politique d'exclusion sera appliquée par la Société de Gestion 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 des actifs en exploitation : un suivi annuel des consommations d'énergie réelle 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 des 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.

- Émissions de GES *:*

  - S'agissant des actifs en exploitation : un suivi annuel des émissions de GES relatives à la consommation énergétique de l'actif sera réalisé par la SCPI afin de réduire son empreinte environnementale.

- S'agissant des actifs en phase de construction/rénovation lourde : une estimation du niveau d'émissions de GES relatives à la consommation énergétique de l'actif attendu sera réalisé à l'issue de la construction afin de s'assurer que ces projets immobiliers favorisent un haut niveau de performance énergétique, conformément aux réglementations thermique et environnementale en vigueur.

☐ Non



Quelle est la stratégie d'investissement de ce produit financier ?

L'objectif de gestion de la SCPI consiste ainsi à créer un portefeuille d'actifs immobiliers permettant de proposer aux investisseurs une distribution potentielle de dividendes sur un horizon de détention à moyen terme. La SCPI a vocation à investir dans tout pays en Europe (sauf France), Amérique du Nord, Asie et Océanie qui disposent d'une convention fiscale permettant d'éviter la double imposition des revenus de source étrangère en France.

De plus, la SCPI prend en considération des critères extra-financiers dans sa stratégie d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers afin de répondre à ses caractéristiques E/S promues, à savoir : contribuer activement à la décarbonation du parc immobilier dans lequel elle investit en l'alignant sur une trajectoire climatique conforme à l'Accord de Paris.

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

La Société de Gestion s'engage en premier lieu à appliquer les politiques d'exclusion décrites ci-avant et à tenir compte, dans ses décisions d'investissement, des risques de durabilité jugés prioritaires ainsi que des PAI obligatoires et optionnels retenus.

En second lieu, afin de garantir un alignement avec les caractéristiques E/S promues par la SCPI, la Société de Gestion mettra en œuvre les diligences suivantes en fonction des différentes étapes du processus d'investissement :

- En phase de pré-acquisition : chaque actif fera l'objet d'une analyse ESG, préalablement à la décision d'investissement, afin de déterminer le niveau de performance environnemental de l'actif, notamment en matière énergétique et d'empreinte carbone. Cette évaluation préliminaire sera réalisée à l'aide de plusieurs outils ou moyens d'actions, notamment :

  - Réalisation d'un audit technique permettant de disposer d'une connaissance fine de l'état de l'actif immobilier, avec une projection des investissements à moyen terme. Cet audit technique inclura une collecte et analyse approfondie des données du patrimoine (ex : factures des données fluides pour mesurer les consommations énergétiques et émissions de GES).

  - De façon ponctuelle et en fonction des besoins, un cabinet spécialisé pourra être mandaté pour réaliser un audit ESG approfondi sur les enjeux énergétiques et carbone.

  - Utilisation de l'outil CRREM pour déterminer :

    - les enjeux de réduction des émissions de GES et énergétique, et particulièrement le risque associé à l'obsolescence carbone des actifs ;

    - les actions prioritaires à mener notamment en matière de rénovations énergétiques pour se conformer aux caractéristiques E/S promues.

  - Utilisation d'un logiciel pour établir les risques de transitions (ex : AXA Climate).

- De plus, des critères de gouvernance, notamment en matière d'engagement ESG des parties prenantes clés seront analysés en phase de pré-acquisition, *via* des indicateurs spécifiques (par exemple : l'existence d'un mandat de collecte de la donnée fluide ; l'insertion de clauses ESG dans les baux/contrats avec les gestionnaires d'actifs ou prestataires ; existence de capteurs, etc.), puis seront suivis annuellement en phase de gestion des actifs.

- En phase d'acquisition et de gestion des actifs :

  - à l'acquisition, une modélisation systématique de l'empreinte carbone et de l'intensité énergétique du patrimoine immobilier de la SCPI sera réalisée *via* l'outil CRREM afin de définir des objectifs de réduction par actifs immobiliers et au niveau de la SCPI, à horizon 2050. Ces objectifs de réduction tiendront notamment compte des trajectoires géographiques et par typologie, modélisées par l'outil CRREM et d'une ambition de maintien du réchauffement climatique en deçà de 1.5°C.

  - un pilotage annuel des trajectoires de réduction sera ensuite réalisé par actif et au niveau du portefeuille de la SCPI, *via* les fichiers d'analyse mis à disposition par le CRREM. Le recours à ces outils permettra notamment :

    - de confirmer le risque d'obsolescence environnementale de chaque actif *via* la projection d'un « point de bascule », c'est-à-dire, le moment où les émissions de GES de l'actif deviennent plus élevées que le maximum soutenable dans la trajectoire de décarbonation ;

    - d'établir un plan d'actions énergétiques et environnementales par actif afin d'orienter le programme travaux ;

    - d'estimer les économies d'énergie et les émissions carbone évitées par le biais des actions et travaux mis en œuvre pour s'aligner sur l'objectif retenu ;

    - d'assurer le suivi et la traçabilité des informations collectées ainsi que le suivi des plans d'action et l'atteinte des objectifs fixés.

Un engagement des parties prenantes dans la transmission des données fluides sera clé afin d'atteindre les caractéristiques E/S promues par la SCPI. Aussi, les équipes d'Asset Managers seront responsables du suivi opérationnel de la collecte de la donnée mais également de la mise en œuvre des plans d'actions.

  - De plus, le recours à des bureaux d'étude ou des cabinets de conseil spécialisés pourra être envisagé afin i) d'affiner le calcul des émissions carbone et des consommations énergétiques prévisionnelles de l'actif (*via* notamment des audits énergétiques), ii) identifier sa convergence ou non avec la trajectoire CRREM et iii) identifier le cas échéant les leviers de réduction de ces émissions afin que l'actif s'y conforme.

    Ces leviers pourront être de divers ordres, et concerner à la fois le type d'énergie consommée et la gestion de l'actif mais également les usages eux-mêmes.

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

- 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 ?

  Non applicable.

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

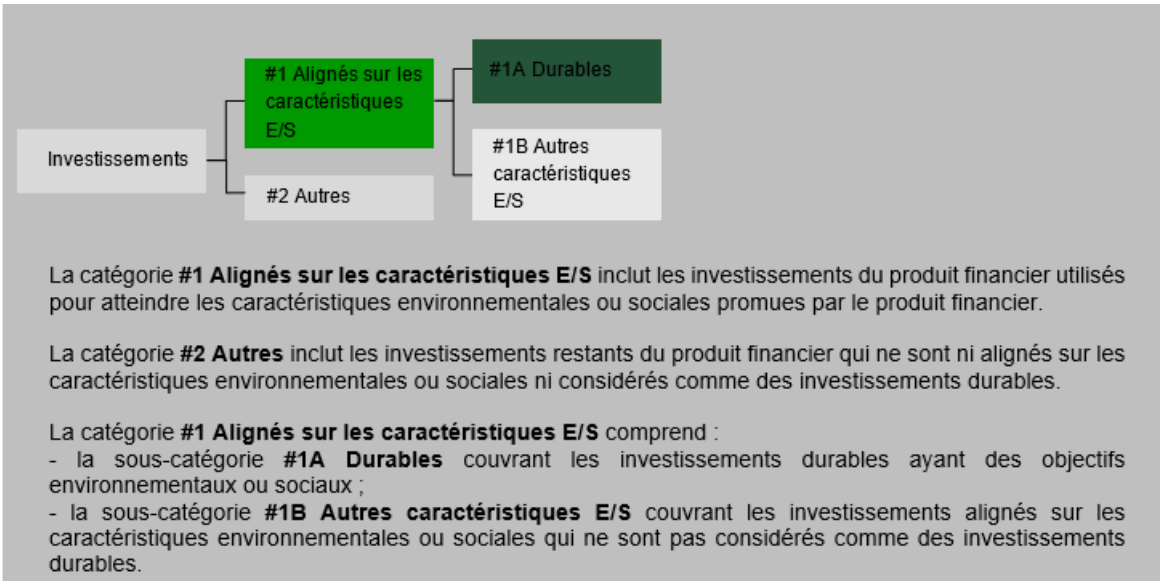
La Société de Gestion applique des exclusions normatives, sur la base d'analyse de controverses.
De plus, dans la mesure où la SCPI investira directement dans des actifs immobiliers, une politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance de ses parties prenantes clés (i.e. preneurs, AM/PM et principaux prestataires) sera mise en œuvre par la Société de Gestion afin de garantir la réalisation des caractéristiques E/S promues.

Cette dernière s'attachera notamment à formaliser cette démarche d'engagement des parties prenantes clés *via* l'insertion de clauses ESG dans leurs contrats respectifs.

*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.*

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

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



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :
- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
*- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;*
*- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;*
*- **des dépenses opérationnelles** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.*

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

  Non applicable, la Société de Gestion n'utilise pas de produits dérivés afin d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Fonds et le Fonds n'a pas vocation à détenir des produits dérivés en portefeuille.

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

La SCPI ne prend aucun engagement relatif à la réalisation d'Investissements dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 du Règlement Taxonomie, ces investissements représentent zéro (0) % des Investissements du Fonds.

- 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[1] ?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

*Pour être conforme à la taxinomie 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 à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.*

[1] 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 le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative. 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.