

# Note d'Information

Mise à la disposition du public

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

Document rédigé le 07/2025

# Avertissement à l'attention des associés

## Introduction

### 1. Avertissement

Un investissement dans des parts de la SCPI Remake UK 2025 (la « **SCPI** ») constitue un placement à moyen terme. Les parts de la 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 7 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...) situés au Royaume-Uni. 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.

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

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que la commission de souscription, qui rémunère essentiellement les distributeurs de ce produit financier, incluse dans le prix d'acquisition rapportée à la durée de vie de 7 ans de la Société peut être considérée comme relativement élevée. Son impact sur la rentabilité du produit est mathématiquement plus fort, puisque concentré sur une période plus courte, que pour un autre produit financier qui présenterait les mêmes caractéristiques de commissionnement et de performance intrinsèque mais à la durée de placement plus longue. Les objectifs non garantis de TRI et de distribution figurant dans la documentation commerciale de la Société en tiennent compte.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts liés aux instruments de couverture du taux de change. Les investissements de la SCPI seront réalisés au Royaume-Uni exclusivement et la SCPI sera donc fortement exposée à la Livre Sterling. La SCPI pourra détenir des instruments financiers à terme (swaps, caps et contrats à terme) en vue de la couverture du risque de change et de taux, sans que cela soit systématique.

Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans le pays dans lequel elle détiendra des actifs ainsi que des conventions fiscales conclues entre la France et le Royaume-Uni.

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

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

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

- (i) des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles, et le cas échéant de la variation du taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro ;
- (ii) du montant du capital que vous percevrez, lors de la cession de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ;
- (iii) de la durée du placement.

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier ; la Société de Gestion recommande une durée de détention minimale des parts de la SCPI d'au moins 7 ans, qui correspond à la durée de vie statutaire de la Société. Sa liquidation commencera, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale, à l'issue de cette durée, soit en 2032 (sauf décision contraire de l'assemblée générale avant cette échéance). Si les produits de la liquidation le permettent (ce que ni la Société, ni la Société de Gestion ne garantissent), vous pourriez n'avoir récupéré tout ou partie du capital investi qu'à partir de 2032, voire 2033 ou 2034 dans le cas où la durée de liquidation était prorogée.

En l'absence d'un marché secondaire actif permettant la revente des parts dans des conditions satisfaisantes, la durée de détention recommandée doit être comprise comme correspondant à la durée de vie de la Société, soit 7 ans prorogeable à 9 ans.

Aussi, la durée de vie-cible du produit étant de 7 ans, il pourrait ne pas être opportun pour un investisseur d'acquérir des parts sur le marché secondaire à l'approche de l'échéance statutaire de 2032.

La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour achever la liquidation au mieux des intérêts des associés dans un délai de 7 ans, potentiellement prorogeable de 2 ans supplémentaires. L'horizon de fin de l'investissement pourrait donc être de l'ordre de 9 ans.

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

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

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

Remake UK 2025, société civile de placement immobilier à capital fixe (la « **SCPI** »), a été constituée le 27 mai 2025 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 quatre-vingt-six mille (1.086.000) euros, entièrement libéré le jour de sa constitution.

Le capital social initial s'élève à sept cent soixante mille deux cents (760.200) euros, divisé en mille quatre-vingt-six (1.086) parts de sept cents (700) euros de valeur nominale à laquelle s'ajoutent trois cents (300) euros de prime d'émission par part, soit trois cent vingt-cinq mille huit cents (325.800) euros de prime d'émission totale.

La prime d'émission est destinée à compenser les droits, taxes et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine.

Les associés fondateurs ont versé une prime d'émission plus faible compte tenu du fait qu'ils investissent lors la phase de lancement de la SCPI, c'est-à-dire à une date à laquelle la SCPI ne détient pas encore d'actifs immobiliers, qu'ils prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.

Le capital est initial est réparti comme suit :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Apport
BERTHILLOT Aurélie	10	7 000
BOSPHORE SARL	80	56 000
CAFFIS II SC	88	61 600
CAFFIS VENTURE SC	75	52 500

CANTON Antonio	10	7 000
CARRIER Mathilde	1	700
CBLE SAS	30	21 000
CORAIL MEDIA SC	50	35 000
SAS PAVLOVNA	1	700
DURAND Grégory	80	56 000
HUBLOT Guillaume	30	21 000
JSC INVEST SAS	100	70 000
JTM3T SCI	30	21 000
LUSIGNAN SAS	10	7 000
MGC SAS	50	35 000
NIPHIMMO SCI	100	70 000
OLIVIER Constance	10	7 000
OLIVIER Emma	10	7 000
ONE GREEN SAS	300	210 000
PLENEL Hervé	10	7 000
REMAKE ASSET MANAGEMENT SAS	1	700
ZANNA Salomé	10	7 000
<b>Total</b>	<b>1086</b>	<b>760.200 euros</b>

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

#### a. Objectif de gestion

La société de gestion considère que le marché britannique affiche actuellement des niveaux de valorisation raisonnables en tendance historique, qui permettent d'anticiper, dans l'horizon d'investissement de la SCPI, une revalorisation liée à une éventuelle baisse des taux de rendement immobiliers.

La SCPI a ainsi pour objectif de constituer, gérer et valoriser, sur un horizon d'investissement de sept ans, un patrimoine immobilier locatif situé au Royaume-Uni exclusivement.

Les investissements concernent uniquement de l'immobilier commercial (activités, commerces, bureaux, hébergement géré, usages alternatifs).

La SCPI procèdera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, principalement en l'état générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, sans exclure toutefois les acquisitions en l'état futur d'achèvement, construits exclusivement en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actif à terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

La SCPI vise une diversification sectorielle et géographique à l'intérieur du territoire britannique, au sein des grandes métropoles, ainsi qu'une exposition à une diversité de locataires.

La SCPI cherche à investir à la fois dans des actifs sécurisés par des baux longs (*Long Income*), ayant des durées généralement supérieures à 5 ans, mais aussi des immeubles dont les échéances sont plus proches mais où la société de gestion considère que les conditions de marché pourraient générer des opportunités de valorisation locative dans le l'horizon de gestion de la SCPI.

La SCPI sera exposée aux devises hors Euro, et plus spécifiquement à la Livre Sterling, pour un montant pouvant atteindre 100 % de sa valeur de réalisation.

L'objectif de taux de rentabilité interne est de 9 % à horizon 7 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 Société de Gestion n'exclut pas de procéder à une liquidation anticipée de la SCPI dès la 6<sup>ème</sup>, sur décision des associés en assemblée générale extraordinaire.

La SCPI vise à être classée « Article 6 » 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** »).

#### b. Stratégie d'investissement

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers de toute nature, 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...).

En termes géographiques, la SCPI investit exclusivement au Royaume-Uni. 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 certaines typologies cibles peuvent être ramenées à zéro pourcent.

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

- a. 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...);
- b. 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 ;
- c. 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), que ce soit sous la forme de sûretés réelles ou personnelles ;
- 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.

#### c. Approche extra-financière

La Société de Gestion choisit d'aligner la SCPI avec le cadre d'un Article 6 conformément au Règlement SFDR et de ne pas prendre en compte les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** ») dans ses décisions d'investissement. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental ou sociales, et n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables.

#### d. Politique d'endettement

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 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.

Conformément à l'article 422-225 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 27 mai 2025 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs, la cible moyenne d'endettement étant de vingt (20) % de la valeur hors droit des actifs.

Conformément à l'article 422-225 du RGAMF, la SCPI a également été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 27 mai 2025, 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.

## 4. 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.

## 5. Capital social

### a. Capital social initial

Le capital initial de sept cent soixante mille deux cents (760.200) euros divisé en mille quatre-vingt-six (1.086) parts d'une valeur nominale de sept cents (700) euros a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 27 mai 2025 moyennant le prix de mille (1.000) euros par part, prime d'émission incluse, à savoir :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Apport
BERTHILLOT Aurélie	10	7 000
BOSPHORE SARL	80	56 000
CAFFIS II SC	88	61 600
CAFFIS VENTURE SC	75	52 500
CANTON Antonio	10	7 000
CARRIER Mathilde	1	700
CBLE SAS	30	21 000
CORAIL MEDIA SC	50	35 000
SAS PAVLOVNA	1	700
DURAND Grégory	80	56 000
HUBLLOT Guillaume	30	21 000
JSC INVEST SAS	100	70 000
JTM3T SCI	30	21 000
LUSIGNAN SAS	10	7 000
MGC SAS	50	35 000
NIPHIMMO SCI	100	70 000
OLIVIER Constance	10	7 000
OLIVIER Emma	10	7 000

ONE GREEN SAS	300	210 000
PLENEL Hervé	10	7 000
REMAKE ASSET MANAGEMENT SAS	1	700
ZANNA Salomé	10	7 000
<b>Total</b>	<b>1086</b>	<b>760.200 euros</b>

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.

#### b. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros. Le montant du capital social minimum statutaire est fixé à sept-cent-soixante mille deux cents (760.200) euros.

#### c. Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à onze millions sept cent soixante mille sept cents (11.760.700) euros correspondant à seize mille huit cents (16.800) parts entières.

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

#### d. Augmentation et réduction du capital

Le capital social de la SCPI est fixe. Son montant est toutefois susceptible d'être modifié sur décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

##### i. Augmentation du capital

L'article 7.1 des statuts de la SCPI confère tous les pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à onze millions sept cent soixante mille sept cents (11.760.700) euros sans qu'il y ait toutefois d'obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Conformément aux statuts, la Société de Gestion pourra :

- proroger ou clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital ; et
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période de souscription, pour autant que les souscriptions recueillis pendant cette période atteignent 75% minimum du montant prévu de l'augmentation de capital.

Conformément à cette délégation, la Société de Gestion a décidé le 27 mai 2025 de procéder à une augmentation du capital social de la SCPI d'un montant de onze millions cinq cents (11.000.500) euros maximum, à un prix de souscription par part de mille dix (1.010) euros, soit une valeur nominale de sept cents (700) euros par part et une prime d'émission de trois cent dix (310) euros.

Période de souscription :

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 22 juillet 2025.

Date de fermeture de l'augmentation de capital : 31 mars 2026.

Le prix de souscription tient compte de la commission de souscription d'un montant de 8,4% TTC.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

## ii. Réduction du capital

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

## 6. Responsabilité des Associés

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

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital social qu'il possède.

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

## 7. Principaux Risques

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

**Risque lié à la gestion discrétionnaire :** le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut 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 au marché immobilier :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par la SCPI.

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;

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

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

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

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

- risques environnementaux : la Société de Gestion prend 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. Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Les conditions de cession (délais, prix) sur le marché secondaire ou de gré à gré peuvent ainsi

varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, et un associé ne pourra céder ses parts de la SCPI que s'il existe une contrepartie. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 7 ans, potentiellement prorogeable de 2 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. La SCPI vise à acquérir des actifs situés exclusivement au Royaume-Uni, et est de ce fait particulièrement exposée au risque de change entre l'Euro et la Livre Sterling. La SCPI pourra détenir des instruments financiers en vue de la couverture du risque de change sans que cela soit systématique.

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

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

## 8. Valorisation de la SCPI

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du 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 SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*

# **I. Conditions Générales de Souscription des Parts**

## **1. Composition du dossier de souscription**

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

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le 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.

## **2. 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.

### 3. Parts sociales

La valeur nominale de la part est fixée à sept cents (700) euros.

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.

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

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

### 4. Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription de parts, pour tout nouvel associé, au titre de la première souscription, est fixé à dix (10) parts.

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

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.

### 5. Lieux de souscription et de versement

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

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte bancaire de

la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La 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.

## 6. Jouissance des parts

Pour la première augmentation de capital, l'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription des parts de la SCPI.

A chaque augmentation de capital, la Société de Gestion définira la date d'entrée en jouissance des parts. Cette information sera mentionnée sur le bulletin de souscription et le site internet de la Société de Gestion.

Il est précisé que les parts souscrites par les fondateurs entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois.

## 7. Modalité de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne 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 quinquennale des immeubles réalisée 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 de chaque catégorie de parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution des catégories concernées. 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.

## 8. Prix de souscription

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

A la date de délivrance du visa de l'AMF le 22/07/2025, le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part	Sept cents (700) euros
Prime d'émission	Trois cent dix (310) euros
Prix de souscription	Mille dix (1.010) euros

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- 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 que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

## 9. Agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, toute demande de souscription de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum, soit onze millions sept cent soixante mille sept cents (11.760.700) euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit un million sept cent soixante-quatre mille cent cinq (1.764.105) euros, dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

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

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et approuvée par l'AMF, couvrant un montant représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse ainsi que le montant des souscriptions (prime

d'émission incluse) des associés fondateurs, a été délivrée le 2 mai 2025 par Arkea (la « **Banque** »).

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

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- après la remise par la SCPI à la Banque :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'expression « *U.S. Person* » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « *trust* ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « *U.S. Person* » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « *U.S. Person* » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « *U.S. Person* » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'*U.S. Securities Act* de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501 (a) » de l'*U.S. Securities Act* de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

\*\*\*

## II. MODALITÉS DE SORTIE

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

- la cession de ses parts sur le marché secondaire sur la base d'un prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;
- 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.

### 1. TRANSACTION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

- a. Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par le Règlement général de l'AMF et l'Instruction de l'AMF n° 2019-04.

- b. Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

- i. Inscription des ordres

- Conditions d'inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis. Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre.

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

- Durée de validité des ordres

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un (1) an, qui peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur le bulletin d'achat.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, la durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

#### - Couverture des ordres

La Société de Gestion pourra, à titre de couverture, subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable des fonds sur un compte bancaire spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard dix (10) jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

#### ii. Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n° 2019-04 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

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

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

La modification ou l'annulation de l'ordre doit être adressée à la Société de Gestion dans le délai indiqué à l'Article 1 d ii.

#### c. Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un distributeur, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est dûment autorisée à intervenir dans le cadre de transaction sur les parts de la SCPI.



Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre, doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

L'ordre est matérialisé par un formulaire désigné « mandat d'achat ou mandat de vente » mis à la disposition des clients.

Les ordres d'achat et de vente sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et par courriel à l'adresse [client@remake.fr](mailto:client@remake.fr) au moyen des formulaires prévus à cet effet.

Les ordres d'annulation et de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

i. L'ordre est réceptionné par un distributeur

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un associé à un distributeur, ce dernier remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la Société de Gestion, sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion horodate les ordres.

Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre. La Société de Gestion adresse un accusé de réception au donneur d'ordre et au distributeur.

ii. L'ordre est réceptionné directement par la Société de Gestion

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion horodate les ordres.

Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre. La Société de Gestion adresse un accusé de réception au donneur d'ordre.

iii. Exécution des transactions et transfert de propriété

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le transfert intervient.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de vingt (20) jours à compter de la date de l'inscription sur le registre des associés.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé 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.

d. Confrontation et fixation du prix d'exécution

i. Détermination du prix d'exécution

Le prix d'exécution est obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre. Il correspond au prix auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

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

Dans le cas où ces deux (2) critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Le prix d'exécution est un prix hors frais (cf « III – FRAIS ET COMMISSIONS ») et les droits d'enregistrement de 5% (taux en vigueur), à la charge de l'acquéreur.

ii. Périodicité du prix d'exécution

Le prix d'exécution est déterminé mensuellement le dernier jour ouvré du mois, à 11 heures.

Pour participer à la confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la Société de Gestion, avant 16 heures la veille du jour de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

La Société de Gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait ne pas être un jour ouvré, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la Société de Gestion, la veille du jour de la confrontation avant 16 heures, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés ci-dessus.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait ne pas être un jour ouvré, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

### iii. Modification de la périodicité du prix d'exécution

La modification de la périodicité du prix d'exécution mentionnée à l'Article ii ci-dessus peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois (3) mois et inférieure à un (1) jour.

La Société de Gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres ;
- le bulletin semestriel ;
- le site internet de la Société de Gestion.

### iv. Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site internet de la Société de Gestion : [www.remake.fr](http://www.remake.fr)

La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces informations sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : [www.remake.fr](http://www.remake.fr)

### e. Clause d'agrément

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de l'ordre d'achat, la Société de Gestion notifie sa décision au donneur d'ordre par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par 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.

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

f. Blocage du marché secondaire des parts

i. Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois

Dans l'hypothèse où il serait constaté des ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la Société de Gestion représentant plus de 10% des parts émises par la SCPI, la Société de Gestion en informera sans délai l'AMF.

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

ii. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

Conformément à l'article 422-211 du Règlement général de l'AMF, la Société de Gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé par écrit l'AMF. La Société de Gestion pourra notamment suspendre l'inscription des ordres sur le registre dès lors que la SCPI entrera en phase de liquidation.

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

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

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

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

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

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

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

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

Si la Société de Gestion n'a agréé pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions de la présente Note d'information et en particulier les dispositions de l'article 3 du présent Chapitre, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

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

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

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

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

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

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

#### a. 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.

#### b. Pièces nécessaires à la SCPI

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

- de la déclaration de cession dûment enregistrée par l'administration fiscale;

- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, le cas échéant.

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

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

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

#### c. Effet des mutations

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

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

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

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

\*\*\*

### III. FRAIS ET COMMISSIONS

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des 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 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 statuaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

#### 1. Commission de Gestion

Au titre de l'administration de la SCPI et de la gestion de ses actifs, la Société de Gestion percevra une commission de gestion annuelle 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.

## 2. Commission de souscription de parts

La commission de souscription des parts est de 7% HT, 8,4% TTC, du montant souscrit.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de souscription qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI.

## 3. Commission de cession de parts

- a. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

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

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



#### b. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion ne percevra pas de commission d'intervention .

### 4. Commission d'investissement

La Société de Gestion percevra une commission d'investissement pour l'acquisition des actifs immobiliers d'un montant de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

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

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 d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

### 5. Commission de cession des actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra, lors de la cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, une commission de 2,5 % HT (soit 3 % TTC) du prix de vente net vendeur.

Cette commission s'appliquera également en phase de liquidation, pour les cessions réalisées par la Société de Gestion en sa qualité de liquidateur, conformément à l'article 29 des Statuts.

*À la clôture de la liquidation, la Société de Gestion percevra, en complément, une commission de 10 % HT (soit 12 % TTC) de la plus-value brute réalisée par cession d'actif, sous réserve que cette plus-value soit au moins égale à 10 % du prix de revient global de l'actif. En aucun cas la commission de cession et son complément ne pourront dépasser 5 % HT (6% TTC) du prix de cession par actif.*

La plus-value brute correspond à la différence entre :

le produit total des cessions, déduction faite de la commission de cession mentionnée ci-dessus ;

- et le prix de revient global des actifs concernés.

## 6. 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.

## 7. Information sur les frais

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

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

\*\*\*

## IV. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

### 1. Régime des Assemblées

#### a. Convocation

L'assemblée générale de la SCPI réunit les associés.

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

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

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

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

Les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

#### b. Modalités de convocation

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

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

Conformément à l'article R. 214-139 du Code monétaire et financier, le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur deuxième convocation.

#### c. 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.

#### d. Représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales.

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

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

#### e. 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.

#### f. Quorum et scrutin

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

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

L'assemblée générale ordinaire et l'assemblée générale extraordinaire délibèrent valablement sans condition de quorum.

## g. Ordre du jour

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

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

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760.000 euros), en application de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les sept cent soixante mille (760.000) premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760.000) et sept millions six cent mille (7.600.000) euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7.600.000) et quinze millions deux cent mille (15.200.000) euros ;
- 0,5 % pour le surplus de capital.

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

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

## 2. Répartition des bénéfices

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'assemblée générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice distribuable sera déterminé par catégorie de parts, au regard de leur quote-part respective dans la valeur de réalisation de la SCPI.

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

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

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

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

### 3. Provision pour gros entretien

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

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé sur la base d'un plan pluriannuel de travaux.

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

### 4. Conventions particulières

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

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

### 5. Démarchage et publicité

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

### 6. Régime fiscal

Les informations sur le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI qui sont communiquées ci-après sont fondées sur les dispositions fiscales françaises en vigueur au moment de l'établissement de la présente note.

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

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

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

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

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

a. 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.

i. 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 %).

Au cas présent, les actifs immobiliers de la SCPI seront exclusivement sis au Royaume-Uni. La convention fiscale bilatérale, en date du 19 juin 2008 (ci-après « la Convention »), assortie de son protocole, prévoit que les revenus locatifs d'immeubles sis au Royaume-Uni sont imposables localement (article 6 de la Convention). Ces revenus sont également imposables en France mais ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français sur ces revenus (article 24 de la Convention).

### *(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.

Enfin, il est rappelé que les déficits fonciers provenant d'immeuble sis au Royaume-Uni ne sont en principe pas déductibles des revenus en France (article 6 de la Convention).

### *(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 %.

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

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible, issus de comptes bancaires rémunérés, 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 %.

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les plus-values portant sur des immeubles sis au Royaume-Uni, la Convention prévoit qu'elles sont imposables localement (article 14, §1). Ces plus-values sont également imposables en France, selon les règles décrites ci-avant, mais ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt versé au Royaume-Uni, dans la limite de l'impôt français sur ces revenus (article 24 de la Convention).

*Sauf exception<sup>2</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.*

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

#### *(b) 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.

---

<sup>1</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

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

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

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

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

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15.000) euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Si les parts de la SCPI tirent leur valeur ou la majeure partie de leur valeur, directement ou indirectement, de biens immobiliers situés au Royaume-Uni, les règles de répartition de l'imposition entre la France et le Royaume-Uni sont identiques à celles décrites en cas de cession d'immeubles sis au Royaume-Uni.

#### iv. 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.

#### v. 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.

vi. 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

b. Fiscalité des personnes morales résidentes de France

i. Les revenus

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

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

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

ii. 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.

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

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

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

- les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable<sup>3</sup>, ou
- les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français qui peut être égal, selon les conventions, soit au montant de l'impôt français, soit au montant de l'impôt étranger sans toutefois pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus.

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

## 7. Modalités d'information

### a. 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.

### b. Bulletins d'information

---

<sup>3</sup> Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu, lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère).

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.

## 8. Réclamations

Les investisseurs non professionnels peuvent adresser des réclamations en contactant directement la Société de Gestion à l'adresse électronique suivante : [client@remake.fr](mailto:client@remake.fr). Une réclamation est une déclaration d'insatisfaction d'un client à l'égard de la Société de Gestion. Une demande d'information, d'avis et de clarification sur les services n'est pas une réclamation. Les investisseurs non professionnels peuvent demander, sans frais, des informations sur la procédure de traitement des réclamations de la Société de Gestion.

Les réclamations reçues des investisseurs non professionnels seront traitées rapidement et efficacement par la Société de Gestion.

En outre, les investisseurs non professionnels peuvent déposer leurs réclamations directement auprès du distributeur concerné et en soumettre une copie à la Société de Gestion. Le commercialisateur concerné mettra à dispositions des facilités pour recevoir les réclamations des investisseurs non professionnels et veillera en particulier à ce que la réclamation d'un investisseur non professionnel puisse être faite dans les langues officielles de l'Etat membre de l'Union européenne de l'investisseur non professionnel concerné.

## V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION

### DE LA SCPI

Dénomination sociale	Remake UK 2025
Siège social	2 rue Washington Paris 8
Nationalité	Française.
Forme juridique	Société civile de placement immobilier à capital fixe, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicables aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
RCS	RCS Paris sous le numéro 944968098.
Objet social	<p>La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif (d'entreprise) situé au Royaume-Uni.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) 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,</p>

	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), (xi) 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	Sept (7) ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation de deux fois un an ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre. 1 <sup>er</sup> exercice le 31 décembre 2025
Capital social effectif	sept cent soixante mille deux cents (760.200)
Capital social minimum	sept-cent-soixante mille deux cents (760.200) euros
Capital social maximum	onze millions sept cent soixante mille sept cents (11.760.700) euros

## Le Conseil de Surveillance

Attributions	<p>Le conseil de surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'assister la Société de Gestion ;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.</li> </ul> <p>De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RGAMF, le conseil de surveillance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;</li> <li>• s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il</li> </ul>
--------------	---



	<p>convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement.</p> <p>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.</p>
Composition	<p>Le conseil de surveillance est composé d'au moins trois (3) membres et de douze (12) membres au plus, nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.</p> <p>Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI. Initialement, le conseil de surveillance est composé par les associés fondateurs de la SCPI.</p>
Nomination – Révocation – Durée des fonctions	<p>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.</p> <p>A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.</p>

	<p>L'assemblée générale constitutive du 27 mai 2025 a désigné en qualité de membre du conseil de surveillance :</p> <p>Monsieur Guillaume HUBLOT  SAS PAVLOVNA  Madame Mathilde CARRIER  SC CAFFIS VENTURE  SCI NIPHIMMO  SAS LUSIGNAN  SAS JSC INVEST</p>
--	--

Administration : société de gestion nommée

Société de Gestion	Remake Asset Management
Siège social	2 rue Washington Paris 8
Nationalité	Française
Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS)
RCS	RCS Paris sous le numéro 893 186 338
Capital social	Un million deux cent vingt-neuf mille deux cent un et quarante-quatre centimes (1.229.201,44) euros.
Agrément AMF	n° GP-202174 en date du 15 décembre 2021.
Objet social	<p>La Société de Gestion a pour objet l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, et sur la base du programme d'activité délivré approuvé par l'AMF.</p> <p>Cette activité consiste notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la gestion et l'administration de tout FIA ;</li> <li>• l'activité de gestion individuelle de biens immobiliers ;</li> <li>• la gestion individuelle de portefeuille pour le compte de tiers.</li> </ul> <p>Les activités accessoires de la Société de Gestion sont présentées dans le cadre du programme d'activité de la Société de Gestion.</p> <p>La Société de Gestion peut prendre des participations de nature à favoriser le développement de son activité sociale. Ces participations doivent répondre aux conditions fixées par le RGAMF.</p> <p>Les missions de la Société de Gestion sont décrites à l'article 2 des Statuts.</p>
Direction	<p>Président : Nicolas KERT</p> <p>Directeur Général : David SEKSIG</p>
Responsabilité professionnelle	Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Remake Asset Management dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

## Dépositaire

Dépositaire	<p>L'assemblée générale constitutive du 27 mai 2025 a nommé Société Générale Securities Services, ayant son siège social sis 17, Cour Valmy, Puteaux, en qualité de dépositaire de la SCPI.</p> <p>Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;</li><li>• le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et</li><li>• le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.</li></ul>
-------------	---

## Commissaire aux comptes

Commissaire aux comptes titulaire	<p>La société KPMG, ayant son siège social sis 2, avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex, a été nommée par l'assemblée générale constitutive du 27 mai 2025 en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030.</p>
Missions des commissaires aux comptes	<p>Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.</p> <p>Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.</p> <p>À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.</p>

## Expert externe en évaluation

Expert externe en évaluation	Société Savills (UK) Limited, ayant son siège social sis 15 Finsbury Circus, London, EC2M 7EB, Royaume-Uni. 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 CMF et 422-234 et s. du RGAMF.
Durée des fonctions	L'expert externe en évaluation a été nommé pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

#### 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°25-11 en date du 22/07/2025. 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.