praemia REIM FRANCE

Essentia

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy

130 759 772 RCS de Nanterre

NOTE D'INFORMATION

13 octobre 2026

AVERTISSEMENT PARTICULIER CONCERNANT LES PREMIERS SOUSCRIPTEURS

Les associés qui auront souscrit les premiers dix millions d'euros (valeur nominale et prime d'émission incluse) verront leurs parts inaliénables pendant 3 ans à partir de la date d'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'attention des associés est attirée sur le fait que les souscripteurs qui souscriront jusqu'au 28 mars 2027 inclus (souscripteurs dits « sponsors ») pourront souscrire au prix réduit de souscription de 95,50 euros au lieu du prix normal de souscription de 100 euros. Le prix réduit de souscription de 95,50 euros s'appliquera à tous les souscripteurs y compris les fondateurs qui souscriraient de nouveau. Le prix normal de souscription de 100 euros s'appliquera par la suite à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui souscriront postérieurement à cette échéance.

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT 6

INTRODUCTION 7

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ 7

2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 7

A. Objectifs 7

B. Politique d'investissement 8

C. Stratégie d'endettement 9

3. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 10

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 10

5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS 10

A. Risques généraux 10

B. Risques liés à la stratégie d'investissement 11

C. Risques financiers 12

6. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS 13

A. Actifs en poursuite d'usage 13

- a. Méthode par capitalisation du revenu net : 13
- b. Méthode par actualisation des flux futurs de trésorerie, communément appelée méthode des *discounted cash flows* (DCF) : 13
- c. Méthode par comparaison directe : 13

B. Cas spécifique des actifs en cours de construction, développement/redéveloppement 13

7. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 13

8. CAPITAL SOCIAL 14

9. VARIABILITE DU CAPITAL 14

10. SUSPENSION ET REPRISE DE VARIABILITE DU CAPITAL 15

CHAPITRE I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS 16

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR 16

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 16

3. PARTS SOCIALES 17

A. Valeur nominale 17
B. Forme des parts 17
C. Prix de souscription 17
D. Usages de la prime d'émission 17
4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE 18
5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 18
6. JOUISSANCE DES PARTS 18
7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 18
8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC 19
A. Offre au public 19
B. Prix de souscription d'une part 19
- De la date du visa jusqu'à la collecte de dix millions d'euros et au plus tard le 28 mars 2027 19
- A compter de la date à laquelle dix millions d'euros ont été collectés et au plus tard le 29 mars 2027 19
- Cas particulier des souscriptions réalisées par la société de gestion 20
9. AGRÉMENT 20
10. GARANTIE BANCAIRE 21
11. TRAITEMENT EQUITABLE 21
CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE 21
1. RETRAIT 21
A. Principe du retrait 21
B. Modalités de retrait 21
C. Prix de retrait 22
- Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait : 22
- Dans le cas où les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé : 22
D. Fonds de remboursement 22
- Création 22
- Dotation 22
- Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement 23
- Reprise 24
E. Blocage des retraits 24
2. MARCHÉ SECONDAIRE 25
A. Ouverture et fermeture 25
B. Pièces à envoyer à la Société 26
C. Formulaire Modification / Annulation 26
D. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus 26
E. Registre et durée de validité des ordres de vente et d'achat 26

F. Confrontation et prix d'exécution 27
G. Délai de versement des fonds 28
H. Transmission des ordres d'achat et de vente 28
I. Couverture des ordres 28
3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS 28
A. Registre des associés 29
B. Certificats nominatifs ou attestations de propriété 29
C. Répartition des revenus 29
CHAPITRE III. FRAIS 29
1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 29
2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 30
A. Commission de souscription 30
B. Commission de gestion 31
C. Commission de cession et de mutation de parts de la Société 31
D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs 32
E. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués 32
F. Frais supplémentaires 32
CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 32
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES 32
A. Assemblées Générales Ordinaires 34
B. Assemblées Générales Extraordinaires 34
C. Consultation écrite 34
2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 35
A. Répartition des bénéfices 35
B. Provisions pour gros entretien 35
3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS 35
A. Conventions particulières 35
B. Démarchage et publicité 35
4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS 36
A. Régime fiscal applicable à la Société 36
B. Associés personnes physiques résidents fiscaux français (agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé) 36
- Revenus et déficits fonciers 36
- Placements financiers 37
- Plus-values de cession des parts de la Société 38
- Plus-values de cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière par la Société 39
- Revenus des immeubles situés hors de France 40
- Impôt sur la fortune immobilière 40
C. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français 41

- Revenus et déficits fonciers 41
- Placements financiers 41
- Plus-values sur cession des parts de la Société ou sur cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société 42
- Impôt sur la fortune immobilière 43

D. Associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé 43
- Revenus perçus par la Société 43
- Plus-values immobilières 43
- Revenus étrangers 44
- Situation des associés personnes morales non-résidents fiscaux français 44

E. Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société 44
- Associés résidents de France 44
- Associés non-résidents de France 45

5. MODALITÉS D'INFORMATION 45
A. Rapport annuel 45
B. Bulletin semestriel d'information 45

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS 45

1. LA SOCIÉTÉ 45
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE 46
3. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ 47
4. DEPOSITAIRE 48
5. COMMISSAIRE AUX COMPTES 49
6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 49
7. INFORMATIONS 49
8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION 50

AVERTISSEMENT

La Société détient directement et indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Les associés fondateurs et « sponsors » qui auront souscrit les premiers dix millions d'euros (valeur nominale et prime d'émission incluse) verront leurs parts inaliénables pendant 3 ans à partir de la date d'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (soit jusqu'au 29 septembre 2029). Par ailleurs, la Société étant à capital variable, le retrait des parts n'est possible que s'il existe des souscriptions nouvelles, dont les volumes et l'existence-même ne sont pas garantis. La Société peut recourir à la compensation différée, qui est un mécanisme de gestion de la liquidité consistant à permettre de compenser des demandes de retrait effectuées par des associés de la Société avec des souscriptions (non investies en actifs immobiliers) réalisées par d'autres associés dans des limites de temps et de montant définies dans la présente.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

Outre le risque immobilier, le risque de perte en capital et le risque de liquidité susmentionnés, la Société est également exposée aux risques de durabilité, de gestion discrétionnaire, de contrepartie, de recours à l'endettement, de taux, de crédit, de change, et aux risques liés à la souscription à crédit, à l'octroi de sûretés et à l'utilisation d'instruments financiers à terme plus amplement décrits au paragraphe 5 de l'Introduction de la présente note.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

Les objectifs de distribution figurant dans la documentation commerciale de la Société ne sont pas garantis.

INTRODUCTION

La SCPI Essentia (la « Société ») est une société civile de placement immobilier à capital variable avec possibilité de cession sur le marché secondaire.

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ

La société de gestion de la Société est la société Praemia REIM France (PREIM France), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 11-000043, en date du 16 décembre 2011, au capital de 100 825 100 euros, dont le siège est 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy.

La Société Essentia a été constituée avec un capital initial de sept cent soixante mille euros (760 000,00 €). La souscription des parts sociales par les fondateurs n'est pas assortie du versement d'une commission de souscription qui serait incluse dans la prime d'émission.

Ce capital initial est divisé en dix mille (10 000) parts de soixante-seize euros (76,00 €) de valeur nominale chacune.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Représentant permanent	Nombre de parts	Montant en nominal (hors prime d'émission)	Montant prime d'émission incluse
Praemia REIM France	Marc BERTRAND *	9 823	746 548,00 €	893 893,00 €
ALDABRA	Guillaume HUARD	55	4 180,00 €	5 005,00 €
Olivier LAMOTTE		22	1 672,00 €	2 002,00 €
ABRACADABRA	Nicolas MILLIOT-DAYAN	20	1 520,00 €	1 820,00 €
ADR Holding	Adrien DROGUEUX	20	1 520,00 €	1 820,00 €
Clarence LECOMTE		20	1 520,00 €	1 820,00 €
JMB Conseil	Jean-Marc BROUILLARD	10	760,00 €	910,00 €
SC Le Hénaff	Alain LE HENAFF	10	760,00 €	910,00 €
Jérôme RUSAK		10	760,00 €	910,00 €
Vincent THOQUET		10	760,00 €	910,00 €
	TOTAL	**10 000**	**760 000,00 €**	**910 000,00 €**

** Collaborateur du groupe Praemia REIM*

Date d'ouverture de la première souscription par le public : 7 octobre 2026

2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

A. Objectifs

La Société investit dans des actifs en détention directe ou via des participations. La Société, SCPI de type « classique diversifiée », a pour objectif de constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique. Selon les opportunités, les actifs peuvent être à usage mixte ; ils sont principalement d'une taille permettant d'atteindre une granularité significative du portefeuille dont la diversité, non contrainte par des quotas que la Société s'imposerait, est fonction des opportunités.

L'objectif de performance globale annuelle (PGA) de la Société est de 6 %. La PGA correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

L'objectif de taux de distribution que cible la société de gestion est de l'ordre de 6 % brut de fiscalité et net de frais de gestion ; le taux de distribution est inclus dans la PGA. Le taux de distribution de la Société est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Ces objectifs sont fournis à titre d'illustration uniquement, et sont basés sur des projections et des simulations de la société de gestion. La distribution et la performance de la Société ne sont pas garanties. De manière générale, les investissements portent sur des immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion ; les rendements locatifs ne sont pas garantis.

B. Politique d'investissement

L'objectif est de constituer un portefeuille d'actifs diversifiés, offrant une vision long terme adossée aux grandes tendances macroéconomiques, démographiques et sociétales en Europe.

Ainsi la Société investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire bénéficiant de locataires en place avec une durée de bail restante au moment de l'acquisition cible de 10 ans ou plus et un minimum de 8 ans. Une attention particulière est portée à la solidité financière des locataires.

Sont privilégiés les actifs immobiliers de santé, éducation, hébergements gérés, hôtellerie ou résidentiels pour répondre aux tendances démographiques et sociétales, et aussi les actifs de bureaux, commerces, logistiques et industriels (sans que cette liste ne soit limitative) pour suivre les tendances macroéconomiques en Europe. Au terme de la 3e année pleine suivant l'obtention du visa, qui est la période de constitution du patrimoine initial, aucune classe d'actifs ne dépassera 50% de la valeur totale du patrimoine immobilier.

Les acquisitions pourront notamment prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient.

Ces acquisitions sont réalisées :

- directement au travers d'immeubles répondant aux conditions de l'article L.214-115, I., 1° et R.214-155, R.214-155-1 et R.214-156 du code monétaire et financier, ou
- par l'intermédiaire de sociétés répondant aux conditions des articles L.214-115, I., 2° et 2°bis, et R.214-156 du code monétaire et financier.

La Société a la possibilité :

- d'acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de SCPI, des parts ou actions d'OPCI ;
- d'octroyer des comptes courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- de conclure des contrats de promotion immobilière ;
- de réaliser des travaux de toute nature sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La Société peut investir dans toutes sociétés et fonds, y compris de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, gérées par PREIM France ou par une société liée à PREIM France, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par PREIM France ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même PREIM France au sens de l'article L. 233-3, I et II du code de commerce. La Société peut également recourir aux services, aux conseils et à l'expertise de sociétés appartenant au groupe Praemia REIM. Les équipes de Praemia REIM sont implantées localement avec des bureaux en France, en Allemagne, en Italie, au Luxembourg, en Espagne et au Royaume-Uni ; ces équipes pan-européennes sont notamment sollicitées pour trouver des actifs à acquérir, les administrer, les arbitrer. Ces services peuvent bien sûr être également rendus par des tiers.

La Société peut procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La société pourra détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du CMF, en vue de la couverture du risque de change ou de taux. La Société peut investir dans des devises autres que l'Euro dans la limite de 20 % de la valeur vénale hors droits du patrimoine ; elle peut se couvrir contre le risque de change mais n'y est pas obligée.

Les acquisitions sont réalisées en pleine propriété ou en démembrement, de manière directe ou indirecte, dans des actifs neufs ou existants ou à construire, loués au moment de leur acquisition (y compris en BEFA) et situés dans les pays de l'Espace économique européen, ainsi que le Royaume-Uni et la Suisse, compatibles avec un référencement de la Société comme sous-jacent d'unité de compte de contrat d'assurance-vie ou d'assurance-retraite ; bien qu'il soit dans l'intention de la Société d'investir à l'étranger, aucun engagement contractuel n'est pris sur la localisation du patrimoine. Aucun pays ne concentrera plus de 50 % de la valeur vénale hors droits du patrimoine de la Société (à la date d'acquisition des actifs) à l'issue de la période de constitution du patrimoine. De plus, la France ne concentrera pas plus de 25 % (avec une cible à 20 %) de la valeur vénale hors droits du patrimoine de la Société (à la date d'acquisition des actifs français) à l'issue de cette même période de constitution du patrimoine ; hors de France, le minimum est donc de 75 %, avec une cible à 80 %.

Ces acquisitions peuvent être réalisées par vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) (dans la limite de 20 % de la valeur vénale de l'actif de la Société à l'issue de la période de constitution du patrimoine). La Société peut également avoir recours au contrat de promotion immobilière (CPI) et de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), et d'opérations juridiquement équivalentes en droit étranger dans la zone d'investissement. Elle peut investir en démembrement.

C. Stratégie d'endettement

La Société peut recourir à l'endettement (emprunt hypothécaire, prêt à terme, crédit renouvelable, facilités de caisse, émission obligataire par une participation, prêts d'associés…) directement ou indirectement afin de financer les acquisitions, les travaux à réaliser pendant la durée de détention des actifs du portefeuille. La Société peut également investir accessoirement dans des filiales à prépondérance immobilière qui seraient preneur à crédit-bail immobilier. Ainsi, elle recourt à l'endettement dans la limite globale de 40 % de la valeur vénale des actifs détenus directement ou indirectement par la Société ; sa cible est cependant à 20 %. L'effet de levier au sens de la Directive AIFM, calculé selon la méthode de l'engagement, est de 1,80 au maximum. Les investisseurs sont informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice.

Les emprunts sont réalisés auprès d'établissements bancaires et apparentés, de fonds de dette et de prestataires de services de financement participatifs exerçant leur activité dans l'un des pays dans lesquels la Société peut investir (sans qu'il soit cependant nécessaire de souscrire l'emprunt dans le même pays que celui où se trouve l'actif financé), à taux fixe ou à taux variable, en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la Société.

La Société peut recourir à des emprunts à taux d'intérêt variable non couvert.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement doit être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Il tient également compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L. 214-115 du code monétaire et Financier dans lesquelles la Société détient une participation.

Conformément à l'article L. 214-115 du code monétaire et financier, les couvertures facultatives du risque de change et du risque de hausse des taux d'intérêts d'emprunts doivent se faire par la souscription d'instruments financiers à terme mentionnés au 1. du I. de l'article D. 211-1 A du code monétaire et financier dans les conditions de souscription et valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code, notamment des *swaps*, *caps*, *floors*, *swaptions*, *capfloors*, y compris combinés.

3. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-194 du règlement général de l'AMF (RG AMF), toute modification majeure de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale. Les modifications de la politique d'investissement proposées à l'assemblée générale font l'objet d'une demande de visa de l'AMF.

Ces modifications sont proposées en fonction notamment de l'évolution de la conjoncture économique, de l'émergence de nouvelles possibilités d'investissements ou de toute autre évolution nécessitant la mise à jour de la stratégie avec pour effet, par exemple, un changement significatif du couple rendement/risque du placement et/ou de prise en compte de critères extra-financiers d'investissement et de gestion.

Toute modification de la politique d'investissement fait l'objet d'une information préalable du dépositaire.

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite du montant de sa part dans le capital de la Société.

En application de l'article L. 231-6 du code de commerce relatif aux sociétés à capital variable, l'associé qui cesse de faire partie de la société, soit par l'effet de sa volonté, soit par suite de décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de sa retraite.

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

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

5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la Société. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la Société sont les suivants :

A. Risques généraux

Risque de perte en capital

L'investissement en parts de Société comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs opérée par la société de gestion. Il existe un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la Société pourrait être impactée négativement.

Risque de liquidité

Ce placement est considéré comme peu liquide. Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux.

Les modalités de retrait (vente) des parts de la Société sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, ni la Société ni la société de gestion ne garantissant la revente de vos parts, ni leur retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Risque de durabilité

La Société est sujette à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2 (22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la société de gestion.

B. Risques liés à la stratégie d'investissement

Risques liés au marché immobilier

La Société est exposée aux risques liés aux spécificités de chaque classe d'actif en raison de leur exposition aux marchés immobiliers qui leurs sont propres, aux influences financières, réglementaires, macroéconomiques et démographiques, à l'évolution des modes de vie et de consommation.

La Société peut engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc.,
- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supporte en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires pour les Actifs Immobiliers pouvant conduire à un défaut de paiement ; s'agissant des instruments financiers à terme, le risque de contrepartie tient à la solvabilité du cocontractant. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut avoir un impact négatif sur la rentabilité de la Société.

C. Risques financiers

Risques liés au recours à l'endettement

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société est une SCPI pouvant recourir à l'endettement à hauteur de 40 % au maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour financer ses investissements. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, mais également les risques de perte. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la revente des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la Société.

Les financements et emprunts peuvent être réalisés à taux fixes ou variables. Pour ces derniers, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la Société en augmentant les coûts de service de la dette, notamment s'ils ne sont pas intégralement couverts.

Risques liés à la souscription à crédit

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de Société, pouvant entraîner une perte de capital.

Risque de taux

La Société peut également être exposée à un risque de taux. Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la Société à l'exposition à certains taux (notamment l'inflation, taux monétaires, etc.). Une remontée des taux monétaires pourrait avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la Société.

Risque de change

La Société peut être exposée à un risque de change. Celui-ci provient du risque de baisse du cours des différentes devises des pays dans lesquels les actifs immobiliers acquis sont situés, ou encore de l'endettement souscrit, par rapport à la devise de référence de la Société, l'euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation par rapport à l'euro des devises sur lesquelles le portefeuille est investi, ou la Société, endettée, pourrait entraîner une baisse de la valeur comptable et de réalisation de la Société.

Risque lié à l'octroi de sûretés

Toute sûreté consentie par la Société sur des Actifs Immobiliers rendrait ces derniers indisponibles ou non cessibles au bénéfice de la Société et de ses Associés tant que les obligations garanties par la sûreté ne sont pas éteintes ou remplies.

Risque de subordination

Dans le cadre d'opérations de financement, la Société peut être amenée à accepter des accords de subordination qui auront pour effet de rendre prioritaire le paiement des sommes dues aux créanciers de la Société.

Risques liés à l'utilisation d'instruments financiers à terme simples (dérivés)

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers à terme simples (dérivés) proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la société. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

6. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Dès lors que la Société acquiert des actifs immobiliers en direct, ces derniers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert externe en évaluation. Les actifs immobiliers sont évalués sous le contrôle de la société de gestion à leur valeur de marché telle que communiquée par l'expert externe en évaluation.

A. Actifs en poursuite d'usage

Les experts externes sont invités à procéder à une évaluation selon au moins deux des trois méthodes dictées par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- **a. Méthode par capitalisation du revenu net :**

  cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit un revenu constaté ou un revenu théorique (loyer de marché ou valeur locative de marché),

- **b. Méthode par actualisation des flux futurs de trésorerie, communément appelée méthode des *discounted cash flows* (DCF) :**

  cette méthode consiste à actualiser les flux de recettes et de dépenses attendus d'un actif immobilier pour en calculer la valeur.

- **c. Méthode par comparaison directe :**

  cette méthode consiste à prendre pour référence des transactions constatées sur le marché immobilier pour des biens présentant une localisation, une destination et des caractéristiques comparables à celle de l'actif évalué.

Selon leur appréciation de la situation, ils peuvent justifier de l'utilisation d'une approche mixant plusieurs méthodes.

En ce qui concerne les méthodes d'évaluation utilisées par les experts externes, il est d'usage que ceux-ci appliquent les trois méthodes définies ci-dessus pour une valeur en poursuite d'usage. L'expert externe peut cependant retenir une seule des trois méthodes ou une moyenne entre deux ou trois des méthodes utilisées. A noter qu'il est généralement pris en compte la spécificité propre à chaque typologie d'actif.

B. Cas spécifique des actifs en cours de construction, développement/redéveloppement

Quel que soit le véhicule concerné, chaque actif faisant l'objet d'une restructuration lourde ou d'un projet de construction, de développement ou de redéveloppement, fait l'objet d'une expertise externe sur la base d'une visite intervenant lors de la première expertise puis lors de chaque phase significative du projet de construction. Il est ici demandé à l'expert externe de considérer une valeur à l'achèvement de l'actif, évaluée en fonction de l'avancée et de la sécurisation du projet, soit par le biais d'un bilan promoteur, soit par la méthode dite du DCF (« *discounted cash flow* »).

Dans le cadre d'une VEFA, l'expert interne de la société de gestion retraite, avant détermination de la valeur finale, le montant des travaux restants à décaisser selon l'échéancier fourni et validé par les équipes d'asset management de la société de gestion.

Dans le cadre d'un CPI, l'échéancier est fourni à l'expert externe qui est ainsi en mesure de proposer à la fois une valeur à achèvement mais également une valeur de l'immeuble en son état actuel.

La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

7. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

En signant son bulletin de souscription, l'associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la société selon les instructions de la société de gestion en conformité avec

cette Note d'information et les Statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans la présente Note d'information. Tout litige découlant de la souscription de l'associé dans la société est en principe du ressort des juridictions civiles françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la société de gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

8. CAPITAL SOCIAL

Capital social initial :

Les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de soixante-seize euros (76,00 €) par part assortie d'une prime d'émission unitaire de quinze euros (15,00 €).

Le capital initial s'élève à sept cent soixante mille euros (760 000,00 €). Il est divisé en dix mille (10 000) parts.

Les parts sociales souscrites par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts sociales souscrites par les associés qui souscrivent jusqu'au 28 mars 2027 dans la limite globale d'une collecte de dix millions d'euros (incluant les apports des fondateurs) sont également inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Capital social statutaire maximum :

Le capital social statutaire maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à dix millions et quatre euros (10 000 004,00 €).

Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

9. VARIABILITE DU CAPITAL

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

La société de gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décide, lorsque le capital statutaire est atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, dans ce cas, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Chaque bulletin trimestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La société de gestion peut suspendre à tout moment les souscriptions, après avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, si les conditions du marché se modifient notablement.

Si la suspension a été entrainée par la survenance d'un évènement important pouvant causer, s'il était connu du public, des répercussions conséquentes sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la société de gestion en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

Les associés seront avertis de cette suspension par le bulletin trimestriel d'information ou tout autre moyen approprié. Cette suspension entraînerait l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre.

Si les demandes de souscription sont supérieures aux demandes de retrait, tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des deux limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retraits de parts, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement (cf. Chapitre II – §1. Retrait – D. Fonds de remboursement).

10. SUSPENSION ET REPRISE DE VARIABILITE DU CAPITAL

Sur proposition de la société de gestion, l'assemblée générale extraordinaire peut décider de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.

Alternativement, si la société de gestion constate que des demandes de retrait n'ont pas été honorées depuis au moins trois (3) mois et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas d'honorer ces demandes de retrait, elle peut décider de suspendre la variabilité du capital après avoir communiqué sa décision aux associés par tous moyens écrits.

Si la société de gestion constate que, lors de quatre (4) confrontations consécutives mensuelles au moins, le prix d'exécution (commissions et droits de mutation inclus) est compris entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution en vigueur à chaque confrontation, elle peut décider de rétablir la variabilité du capital après avoir communiqué sa décision aux associés par tous moyens écrits.

La société de gestion doit rétablir la variabilité du capital lorsque la condition de prix susmentionnée est respectée au cours de huit (8) confrontations mensuelles consécutives.

La société de gestion peut également rétablir les effets de la variabilité du capital avant cette échéance et sans que les conditions précédentes de prix et de délai soient remplies sous réserve d'obtenir de l'Autorité des Marchés Financiers un visa lui permettant de rouvrir les souscriptions à un prix éloigné de plus de 10% de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

La suspension et la reprise de variabilité du capital entrainent des conséquences sur les modalités d'entrée et de sortie du capital ; ces conséquences sont décrites aux Chapitres I et II. En ce qui concerne spécialement la participation de la société de gestion au capital de la Société, la suspension de variabilité du capital entraine aussi celle des souscriptions et des retraits par la société de gestion. Durant une période de suspension de la variabilité du capital, la société de gestion ne peut par ailleurs ni acquérir, ni céder de parts de la Société. Les sommes investies par la société de gestion dans la Société y sont donc conservées par elle jusqu'à au rétablissement de la variabilité du capital. La société de gestion reprend les souscriptions et les retraits lors de la reprise de la variabilité du capital sur la base suivante :

- chaque trimestre suivant la reprise de la variabilité du capital, la société de gestion souscrit des parts nouvelles de la Société, en franchise complète de commission de souscription, pour un montant représentant un tiers (1/3) de la commission de gestion qu'elle perçoit sur le trimestre échu ;

- chaque trimestre suivant la reprise de la variabilité du capital, la société de gestion présente une demande de retrait correspondant aux parts souscrites lors du trimestre le plus ancien non rachetées à condition qu'elles aient été souscrites il y a au moins 12 trimestres.

Par exception, si une contrainte légale, réglementaire, prudentielle ou autre devait empêcher la société de gestion de souscrire de nouvelles parts, la société de gestion renoncerait purement et simplement à la quote-part de commission de gestion qu'elle aurait, autrement, dû investir au titre du trimestre considéré, et s'abstiendrait de demander le retrait auquel elle aurait pu prétendre compte tenu des stipulations précédentes au titre du même trimestre.

CHAPITRE I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La souscription de parts est possible tant que le capital maximal statutaire n'est pas atteint et que la variabilité du capital n'a pas été suspendue ; si la variabilité du capital est suspendue, il reste possible d'acquérir des parts sur le marché secondaire si des associés y offrent des parts à la vente.

Les acquéreurs potentiels sont, dans un tel contexte, invités à prendre connaissance du fonctionnement du marché secondaire, au paragraphe 2 du Chapitre II, et à se référer au site internet de la société de gestion.

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier de souscription, qui doit être remis sur un support durable à tout nouveau souscripteur préalablement à sa souscription, est composé des documents suivants :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription comportant au verso les conditions de souscription en vigueur dont un exemplaire est à conserver par le souscripteur ;
- le dernier bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la société de gestion) d'information ;
- le dernier rapport annuel ;
- le document d'informations-clés prévu par le règlement européen « PRIIPS ».

Un exemplaire papier des documents mentionnés ci-dessus est fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent. Il est précisé que cette liste peut être complétée au fil des évolutions législatives et règlementaires.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance. Il peut être adressé à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier simple, à charge pour le souscripteur de se ménager la preuve de l'envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est pas valable ni recevable pour le traitement du dossier). Le recommandé électronique n'est pas accepté dans la mesure où il ne permet pas la transmission de document originaux.

Il peut également être adressé à la société de gestion via une plateforme de souscription en ligne agréée par cette dernière.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être réglé par virement bancaire, par chèque ou par prélèvement automatique. Le règlement doit parvenir à la société de gestion au plus

tard le 20 du mois pour les souscriptions réglées par prélèvement ou chèque, et le dernier jour ouvré du mois pour les souscriptions réglées par virement.

La société de gestion effectue la centralisation des souscriptions le dernier jour ouvré du mois de la souscription. Elle contrôle la validité des dossiers dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur et s'assure de leur complétude.

En revanche, si le dossier est incomplet, son traitement est suspendu jusqu'à régularisation de la demande par le souscripteur.

La livraison des parts sociales intervient à réception du dossier de souscription complet.

La souscription de parts de la Société peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Il est précisé que le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement du souscripteur, s'inscrit dans une logique de spéculation sur l'évolution du marché immobilier. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt avec le prix de cession des parts de la Société.

Si les parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur doit payer la différence. Tout projet de nantissement de parts doit être notifié préalablement à la société de gestion dans les conditions prévues par les statuts.

3. PARTS SOCIALES

A. Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 76,00 € de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant précisé dans la définition du prix de souscription ci-après.

B. Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre de la Société.

À chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

C. Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de 76,00 € majorée d'une prime d'émission, d'un montant de 24,00 € (par exception 15,00 € pour les fondateurs et la société de gestion, puis 19,50 € pour les premiers investisseurs suivants dans les limites prévues au paragraphe 8 qui suit), destinée notamment à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

D. Usages de la prime d'émission

Outre les frais d'établissement (qui incluent notamment les frais de garantie bancaire liés à la constitution), sont amortis sur la prime d'émission les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, couvrir les commissions supportées par le souscripteur au titre, lorsqu'applicable, de la collecte des capitaux et de la recherche des immeubles, ainsi que couvrir les frais engagés par la Société pour les acquisitions d'immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles.

Pour assurer l'égalité entre les associés, pour chaque part nouvelle émise, il est également prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant et des réserves de plus-value.

La Société peut distribuer, aux associés et usufruitiers ayant jouissance, des sommes prélevées sur le compte de prime d'émission.

La Société peut également prélever sur le compte de prime d'émission, des sommes, dans la limite :

- du solde débiteur du compte de plus ou moins-value constaté à la fin de chaque exercice social,
- et du solde débiteur du compte de report à nouveau constaté après affectation du résultat comptable de l'exercice précédent.

4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à dix (10) parts lors de sa première souscription.

En revanche, tout associé a le droit de souscrire, ultérieurement, un nombre inférieur à ce minimum.

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la société de gestion PRAEMIA REIM FRANCE au 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy, ainsi que de tout autre intermédiaire habilité ou plateforme de souscription habilitée.

6. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance avec effet au premier jour du sixième mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix (la souscription étant entendue comme l'inscription des parts du souscripteur dans le registre des associés, après vérification de la complétude du dossier).

A titre d'exemple, pour une souscription de parts sociales dans le courant du mois de septembre 2026 et dont le dossier est complet le même mois, l'entrée en jouissance intervient le 1er mars 2027.

Le délai de jouissance est ramené au premier jour du premier mois qui suit la souscription s'il existe des parts en attente de retrait depuis plus de trois (3) mois.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

7. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la société de gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- valeur comptable,
- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée sur la base de l'évaluation (ou de l'actualisation de l'évaluation) de l'expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;

- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion).

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. Par exception, la société de gestion peut établir une valeur indicative de la valeur de reconstitution, égale à la dernière valeur de reconstitution publiée, actualisée au vu des éléments disponibles nouveaux contribuant à sa fixation. Cette valeur de reconstitution *estimative* est publiée sur le site de la société de gestion ; elle ne peut en aucun cas servir de base aux souscriptions ni aux retraits, ni à la fixation et l'application de nouveaux prix et valeurs de souscription et de retrait pouvant en découler.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts doit être notifié et justifié sans délai, par écrit, par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

A. Offre au public

Les souscriptions initiales seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 10 000 004,00 € soit 131 579 parts de 76,00 € de valeur nominale.

Les salariés et mandataires sociaux du Groupe Praemia REIM ont la possibilité de souscrire des parts sociales de la Société. Ils bénéficient de l'avantage particulier de se voir rétrocéder le montant de leur commission de souscription pour la souscription de parts.

B. Prix de souscription d'une part

- **De la date du visa jusqu'à la collecte de dix millions d'euros et au plus tard le 28 mars 2027**

Les associés souscrivant dans ces délais et conditions sont appelés « sponsors » ; il est rappelé qu'en contrepartie de frais de souscription plus favorables, leurs parts sociales sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la date de visa de l'AMF, soit jusqu'au 29 septembre 2029.

Le prix de souscription de 95,50 €, se décompose en 76,00 € de valeur nominale et 19,50 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la Société à la société de gestion de 4,50 % HT (exonérée de TVA) maximum du prix de souscription prime d'émission incluse, ce qui représente un montant de 4,300 € HT (exonérée de TVA) qui supporte :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la Société lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 4,125 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) soit 3,94 € ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,375 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) soit 0,36 €.

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

Date d'effet du prix de souscription : 29 septembre 2026.

- **A compter de la date à laquelle dix millions d'euros ont été collectés et au plus tard le 29 mars 2027**

Le prix de souscription de 100,00 €, se décompose en 76,00 € de valeur nominale et 24,00 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la Société à la société de gestion de 9,00 % HT (exonérée de TVA) maximum du prix de souscription prime d'émission incluse, ce qui représente un montant de 9,00 € HT (exonérée de TVA) qui supporte :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la Société lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) soit 8,25 € ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) soit 0,75 €.

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

Date d'effet du prix de souscription : 29 mars 2027. Cette date sera mise à jour si l'objectif de collecte est atteint plus tôt.

- **Cas particulier des souscriptions réalisées par la société de gestion**

Dans un souci d'alignement des intérêts de la société de gestion avec ceux des associés, la société de gestion investit régulièrement dans la Société une quote-part de la commission de gestion qu'elle perçoit à condition qu'aucune contrainte légale, réglementaire, prudentielle ou autre n'empêche la société de gestion de le faire (cf. paragraphe 10 de l'Introduction).

Dans ce cas particulier, le prix de souscription de 91,00 €, se décompose en 76,00 € de valeur nominale et 15,00 € de prime d'émission.

La prime d'émission n'intègre alors aucune commission de souscription à verser par la Société à la société de gestion.

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

Date d'effet du prix de souscription : 29 septembre 2026.

La Société ne garantit pas la revente des parts, ni leur retrait ; la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

9. AGRÉMENT

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la société de gestion dans les conditions prévues par les statuts de la société. L'agrément est acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans les deux mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts de la Société.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est-à-dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US PERSON » selon la définition de la réglementation américaine. En effet, les parts de cette Société n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ».

10. GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L. 214-116 du code monétaire et financier, une garantie bancaire portant sur 15 % du capital maximum statutaire initial, soit 2 883 684 € a été délivrée à la Société par la Banque Palatine pour faire face au remboursement du montant des souscriptions dans le cas où 15 % au moins du capital maximum statutaire soit 10 000 004 € ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après l'ouverture de la souscription.

Le contrat de garantie a été signé le 22 septembre 2026.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la Société est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription (y compris ses fondateurs).

11. TRAITEMENT EQUITABLE

A l'exception de l'avantage, tel que décrit au paragraphe A de l'article 8 ci-dessus, procuré aux salariés et mandataires sociaux du Groupe Praemia REIM qui souscriraient des parts selon des conditions particulières, aucun associé ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel.

La société de gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la Société dispose des moyens suivants :

- le retrait demandé à la société de gestion, ce-dernier n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la société de gestion déciderait de le créer et de le doter.
- la cession de gré à gré, réalisée sans intervention de la société de gestion.

La Société ne garantit pas le rachat ni la vente des parts. Le capital investi n'est pas garanti.

1. RETRAIT

A. Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Cette faculté est cependant assujettie à l'exception, prévue par les statuts, selon laquelle la variabilité du capital peut être suspendue et rétablie dans les conditions qu'ils décrivent et qui sont reproduites dans le présent chapitre.

B. Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par écrit ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est pas valable ni recevable pour le traitement du dossier). Le recommandé électronique n'est pas accepté dans la mesure où il ne permet pas la transmission de document originaux.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, par exemple, l'associé qui se retire en décembre perd la jouissance de ses parts au 1er décembre.

C. Prix de retrait

- **Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait :**

Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription.

Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription de 9,00 % HT (exonérée de TVA) (conforme à la limite du maximum statutaire de 9,00% HT). Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du prix de souscription de 100,00 €, une somme de 91,00 € par part qui se décompose de la façon suivante :

- Prix de souscription : 100,00 €
- Commission de souscription : 9,00 € (9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, conforme à la limite du maximum statutaire de 9,00% HT)
- Valeur de retrait : 91,00 €

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Cette compensation peut être opérée de façon différée avec les fonds provenant des souscriptions enregistrées au cours des six (6) derniers mois pourvu que celles-ci n'aient pas encore été investies en actifs immobiliers, et dans la limite de 4 % par mois de la valeur de reconstitution de la Société.

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

- **Dans le cas où les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé :**

Celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un doté, dans la limite de celui-ci et dans les conditions qui sont fixées par l'Assemblée Générale.

La valeur de retrait sur le fonds de remboursement ne peut pas être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

D. Fonds de remboursement

- **Création**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, il a été décidé, lors de l'Assemblée Générale constitutive du 29 septembre 2026, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les conditions de fonctionnement de ce fonds de remboursement sont définies ci-après.

- **Dotation**

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

La société de gestion est autorisée à procéder à la dotation du fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, à hauteur de 20 000 000 euros par affectation du produit de cessions d'éléments du patrimoine.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. L'utilisation effective du fonds de remboursement ne peut intervenir que dans la limite du montant disponible ; le dernier ordre susceptible d'en bénéficier peut donc n'être exécuté que partiellement.

L'assemblée générale susvisée a délégué à la société de gestion la mise en œuvre effective de la dotation du fonds de remboursement dans les conditions *ad hoc* et légales suivantes qu'elle a arrêtées :

1. Conditions de la dotation - La société de gestion peut doter le fonds de remboursement quand se réalise l'une quelconque des conditions de déclenchement suivantes :
    a) dès lors qu'elle constate qu'il existe sur le registre des demandes de retraits des ordres restant en attente depuis plus de douze (12) mois représentant plus de dix pour cent (10%) des parts en circulation, précision étant faite que cette faculté ne préjuge pas de toute autre mesure que la société de gestion pourrait adopter cumulativement conformément au paragraphe « Blocage des retraits » ci-après ; ou
    b) dès lors qu'elle constate qu'il existe, sur le registre des demandes de retraits, des ordres restant en attente depuis plus de six (6) mois ou représentant plus d'un pour cent (1 %) des parts en circulation ; ou
    c) dès lors qu'elle anticipe un futur niveau de souscription inférieur au niveau attendu des retraits ;
2. Temporalité de la dotation - La société de gestion peut user de ce pouvoir sans limitation de durée à chaque fois et aussi longtemps qu'il existe des parts en attente de retrait par voie de compensation depuis plus de trois (3) mois ;
3. Limites de la dotation - La société de gestion peut doter le fonds de remboursement dans la limite du plus bas des plafonds suivants :
    a) du prix de retrait de toutes les parts en attente de retrait par voie de compensation ; et
    b) des capacités annuelles d'arbitrage de la Société (reportées et cumulées le cas échéant) déduction faite des bénéfices déjà affectés au fonds de remboursement ; et
    c) de la variabilité du capital prévue au paragraphe 9 de l'introduction de la note d'information.

L'attention des associés est attirée sur le fait que, compte tenu des contraintes légales et réglementaires applicables d'une part, et des conditions de dotation fixées par l'assemblée générale d'autre part, la création du fonds de remboursement ne constitue pas une garantie de sa dotation à un niveau suffisant, à tout instant, à honorer toutes les demandes de remboursement, ni même à les honorer dans un délai imparti. Les demandes de remboursement ne sont pas admises quand le fonds n'est pas doté.

- **Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement**

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé, est assimilée à des frais de rachat acquis à la Société ;
- Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la Société, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

L'assemblée générale susvisée a précisé les limites et critères de fonctionnement du fonds de remboursement dans les conditions ci-après :

- en fonction de la disponibilité des fonds affectés au fonds de remboursement et dans le respect de l'ordre chronologique d'inscription des demandes de retrait de parts en attente, la société de gestion peut adresser aux associés (entendus comme les personnes physiques, ou personnes morales titulaires d'une personnalité juridique propre, détenant des parts sociales de la Société) en attente de retrait depuis plus de douze (12) mois, une proposition de remboursement par le fonds de remboursement ;
- les associés concernés reçoivent un courrier de la société de gestion leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne peut excéder trois cents (300) parts ;
- un associé ne peut bénéficier du fonds de remboursement que lorsque la société de gestion l'en a avisé. Ainsi :

    - en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la société de gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement dans un délai de deux (2) mois suivant sa date d'envoi, son ordre de retrait conservera son rang dans le registre des retraits ;
    - dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède le nombre de parts plafonné mentionné ci-dessus et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
    - Le délai minimal entre deux propositions de remboursement par le fonds de remboursement est de 12 mois.

- **Reprise**

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

E. Blocage des retraits

Effectué dans le cadre d'une suspension de variabilité du capital opérée en application de l'article VII, 2., des Statuts

Si la société de gestion constate d'une part que des demandes de retrait n'ont pas été honorées depuis au moins trois (3) mois et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas d'honorer ces demandes de retrait, elle peut décider de suspendre la variabilité du capital après avoir communiqué sa décision aux associés par tous moyens écrits.

A la date (ou à compter de la date, selon le cas) arrêtée par la société de gestion communiquée aux associés pour la prise d'effet de la suspension, qui ne peut être antérieure à la date de communication, les demandes de retraits de parts inscrites sur le registre sont annulées, la souscription est fermée, et le marché secondaire prévu au 3 du présent Chapitre est ouvert.

L'associé dont la demande de retrait a été annulée ou dont l'ordre de souscription n'a pas abouti doit volontairement manifester son intention de placer un ordre sur le marché secondaire dans les conditions exposées au paragraphe 2 du présent Chapitre.

Au sens de l'alinéa suivant, il est précisé que les parts à la vente sur le marché secondaire sont assimilées à des demandes de retrait non satisfaites, le paragraphe II. de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier s'y appliquant de la même façon.

Effectué dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier

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

La société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 2 du présent chapitre, constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2. MARCHÉ SECONDAIRE

A. Ouverture et fermeture

En cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le RG AMF. L'organisation de ce marché est de droit en cas de suspension de la variabilité du capital.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société), n'est donc institué que si le marché primaire est grippé ou bloqué (pas assez de souscriptions permettant d'honorer la demande de retrait d'un associé) et que la société de gestion a suspendu ce dernier. Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne peut pas choisir le marché sur lequel son ordre sera exécuté.

La société de gestion s'interdit d'acquérir ou de céder des parts de la Société sur son marché secondaire.

Le blocage des retraits peut résulter du dépassement des seuils légaux repris à l'alinéa E du paragraphe 1 ci-dessus ou de la suspension de la variabilité du capital opérée conformément aux statuts.

A l'inverse, le marché secondaire peut être fermé en cas de reprise de la variabilité du capital opérée conformément aux statuts, qui énoncent que si la société de gestion constate que, lors de quatre (4) confrontations mensuelles consécutives au moins, le prix d'exécution (commissions et droits inclus) est compris entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution en vigueur à chaque confrontation, elle peut décider de rétablir la variabilité du capital après avoir communiqué sa décision aux associés par tous moyens écrits. Si la société de gestion constate qu'au cours de huit (8) confrontations mensuelles consécutives, le prix d'exécution (commissions et droits inclus) est compris entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution en vigueur à chaque confrontation, elle doit rétablir la variabilité du capital, après avoir communiqué sa décision aux associés par tous moyens écrits.

La société de gestion peut également rétablir les effets de la variabilité du capital avant cette échéance et sans que les conditions précédentes de prix et de délai soient remplies sous réserve d'obtenir de l'Autorité des Marchés Financiers un visa lui permettant de rouvrir les souscriptions à un prix éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

A la date (ou à compter de la date, selon le cas) arrêtée par la société de gestion communiquée aux associés pour la prise d'effet de la reprise de variabilité, qui ne peut être antérieure à la date de communication, les ordres d'achat et de vente de parts sur le marché secondaire sont annulés, le marché secondaire est fermé, la souscription est rouverte et la

possibilité est offerte aux associés de demander le retrait de leurs parts dans les conditions prévues par le paragraphe 1 ci-dessus.

L'associé dont l'ordre de vente sur le marché secondaire a été annulé doit volontairement manifester son intention de retrait dans les conditions exposées dans les statuts et la note d'information. De même, l'investisseur qui se serait positionné à l'achat sur le marché secondaire et dont l'ordre aurait été annulé peut souscrire des parts sur le marché primaire en complétant un dossier de souscription dans les conditions exposées au Chapitre I.

B. Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », document qu'il est nécessaire de remplir pour acheter ou vendre des parts de la Société.

Pour l'acheteur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus, et, le cas échéant, une durée de validité.

Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la société de gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats.

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95 ou par courrier électronique à serviceclients@praemiareim.com.

C. Formulaire Modification / Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation / Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur le document. Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95 ou par courrier électronique à serviceclients@praemiareim.com.

D. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédant la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du 1er jour du mois de la transaction.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

E. Registre et durée de validité des ordres de vente et d'achat

Conformément aux dispositions de 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 Société.

La société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis. La confirmation de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la société de gestion selon les modalités définies par la présente Note d'information.

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 peuvent être communiqués aux intéressés par tous moyens.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la société de gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation pour douze (12) mois au maximum. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité, dans la limite de six (6) confrontations. La durée de validité d'un ordre d'achat est de six (6) confrontations en l'absence d'indication contraire.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. A défaut de précision, l'ordre pourra être exécuté partiellement.

La durée de validité des ordres court à compter de la confirmation 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.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

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

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

F. Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Pour les parts de la Société, la périodicité est mensuelle et le prix d'exécution est fixé le dernier jeudi du mois à 16h. Si ce jour n'est pas ouvré, la confrontation a lieu le premier jour ouvré précédent à 16h.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard l'avant-veille de la fixation du prix d'exécution, soit le dernier mardi de chaque mois à 16h, même en cas de report. Si ce jour n'est pas ouvré, la centralisation a lieu le premier jour ouvré précédent à 16h, même en cas de report.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du dernier bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la société de gestion) d'information et du site Internet (www.praemiareim.fr).

Les ordres sont exécutés par la société de gestion, 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. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

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

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

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

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

G. Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par virement au vendeur au plus tard le dernier jour ouvré du mois suivant la confrontation.

H. Transmission des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat ou de vente sont adressés à la société de gestion Praemia REIM France ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier simple, à charge pour l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est pas valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

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

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95.

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion selon l'un des moyens indiqués ci-dessus. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique qui peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95.

I. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la société de gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant total de l'ordre (frais de transaction inclus), par virement sur le compte spécifique de la Société, qui ne porte pas intérêts, au plus tard le dernier mardi de chaque mois à 16h ou en cas de mardi férié, le dernier jour ouvré précédent.

Dans tous les cas, la société de gestion ou l'intermédiaire restitue l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS

Les dispositions de ce paragraphe 3 s'appliquent en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L. 214-93 du code monétaire et financier.

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts ni l'existence d'un marché secondaire.

A. Registre des associés

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

1°) Lorsque la cession, le transfert ou la mutation n'est pas réalisé en application des dispositions de l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, cette inscription se fait, moyennant le respect préalable de la procédure d'agrément prévue par les statuts, sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les noms, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus. Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % du montant de la transaction (article 726, I., 2° du code Général des Impôts).

Une telle cession, transfert ou mutation donne lieu au paiement des frais de dossier indiqués au chapitre III, « Frais », de la présente note d'information.

2°) Lorsqu'une transaction est inscrite sur le registre des associés en application des dispositions de l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, cette inscription est directement effectuée par la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur.

B. Certificats nominatifs ou attestations de propriété

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

C. Répartition des revenus

En cas de cession, transfert, transmission ou mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du premier jour du mois civil de l'inscription du transfert sur le registre des associés, tandis que le cédant cesse de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédant la date à laquelle la transaction a été réalisée ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert, de la transmission ou de la mutation sur le registre des associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, resteront acquis au cédant.

CHAPITRE III. FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative), la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et règle directement tous les autres frais sans exception, lesquels comprennent notamment les **frais d'acquisition et d'investissement** (le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers ; les frais d'actes (notaires, huissiers, etc.) ; les

frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation et de négociation ; les honoraires et frais de conseil, notamment les honoraires de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers), les **frais relatifs à l'aménagement, à l'exploitation et à la gestion des immeubles** (les dépenses nécessaires à l'aménagement, à l'entretien, à la réparation et à la gestion des immeubles ; les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires ; les honoraires et frais d'avocats ou de recouvrement des créances sur des locataires ; les honoraires et frais de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de maître d'œuvre, de bureau d'études et d'intervenants techniques ; les honoraires de location, de commercialisation et de relocation des immeubles ; les honoraires de syndic de copropriété ; les frais de gestion des indivisions ; les primes d'assurance des immeubles ; les frais d'eau, de gaz et d'électricité ; les impôts, droits et taxes ; les frais d'expertise du patrimoine), les **frais liés au contrôle, aux prestataires et aux obligations réglementaires** (les honoraires des Commissaires aux comptes ; les honoraires des prestataires comptables et fiscaux induits par la situation géographique des actifs et les contraintes inhérentes à la mensualisation des revenus ; les honoraires de l'expert immobilier ; les frais de dépositaire ; les cotisations à tout organisme de tutelle, professionnel ou de place des SCPI, dont la contribution due à l'AMF), les **frais liés à la gouvernance** (les frais entraînés par les Conseils de Surveillance ; les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ; la rémunération, le cas échéant, des membres du Conseil de Surveillance ; les frais entraînés par les Assemblées Générales, notamment les coûts de rédaction, d'impression, de routage, d'affranchissement et de mise en place de systèmes de traitement automatisé de données destinées aux convocations, aux votes et à la participation dématérialisés), les **frais d'information des associés** (les frais afférents aux documents nécessaires à l'information des associés, notamment les bulletins trimestriels d'information, bulletins d'information et rapports annuels ; les frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales), et enfin les frais de contentieux, plus généralement, toutes les charges non récupérables sur les locataires, ainsi que toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent.

2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour assurer ses missions, la société de gestion percevra une rémunération sous forme de commissions.

A. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la société de gestion est fixée à 4,50 % HT jusqu'à la date à laquelle la collecte aura atteint dix millions d'euros (en valeur nominale et prime d'émission incluse) et au plus tard le 28 mars 2027, puis 9,00 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la Société lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 4,125 % HT jusqu'à l'échéance susmentionnée puis 8,25 % HT (commission exonérée de TVA) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,375 % HT jusqu'à l'échéance susmentionnée puis 0,75 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté).

Après enregistrement d'une souscription, le distributeur qui en est à l'origine perçoit une rétrocession comprise entre 4,50 % et 9,00 % du montant total de l'investissement du souscripteur, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de distributions présentés par le distributeur.

B. Commission de gestion

La commission de gestion de la Société est fixée comme suit :

- 10 % HT (12 % TTC) maximum des produits locatifs HT encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens du code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la Société), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la Société, dont, par ordre de priorité,
    - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % TTC) rémunérant les missions de *property management*, et
    - le solde, facturé HT (à majorer de la TVA, la société de gestion y ayant opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA, la société de gestion y ayant opté, soit 12 % TTC) des produits financiers nets encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens du code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la Société), les produits de participation payés à la Société par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la Société dans ces sociétés contrôlées.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. Elle couvre les frais de personnel et de siège social de la société de gestion.

La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes. Chaque trimestre, la société de gestion souscrit des parts nouvelles de la Société, en franchise complète de commission de souscription, pour un montant représentant un tiers (1/3) de la commission de gestion qu'elle perçoit ; 12 trimestres après sa souscription, elle présente une demande de retrait des parts ainsi souscrites. Des limites et conditions aux souscriptions et retraits par la société de gestion sont précisées au paragraphe CHAPITRE I.10 de l'Introduction ; il est notamment rappelé ici que si une contrainte légale, réglementaire, prudentielle ou autre de la société de gestion l'empêche de souscrire de nouvelles parts, elle renonce à la quote-part de commission de gestion qu'elle aurait dû investir.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment tous ceux listés au paragraphe 1 ci-dessus.

C. Commission de cession et de mutation de parts de la Société

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion perçoit :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 € HT (90,00 € TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, une commission de cession de 4 % HT (4,80 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) assise sur le montant de la transaction ;
- en cas de mutation de parts (donation, succession, attribution, apport etc.), des frais de transfert d'un montant de 75,00 € HT (soit 90,00 € TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier.

Ces commissions sont réglées par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par virement, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant. Elles couvrent l'organisation du marché des parts le cas échéant, et la tenue du registre.

D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs

Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la société de gestion perçoit :

- une commission de 4,17 % HT au maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la société de gestion y ayant opté, soit 5,00 % TTC) du prix de cession net vendeur :
  (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la Société, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation contrôlée au sens du code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la Société) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
  (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation),

  à condition que la plus-value nette comptable avant impôt soit supérieure à 5 % du prix d'acquisition hors droits ;

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la société de gestion y ayant opté, soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la Société, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la Société contrôle, à proportion de la détention du capital par la Société dans ces sociétés contrôlées.

E. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % hors taxes maximum (majorée de la TVA au taux en vigueur, soit 3,60 % TTC) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

F. Frais supplémentaires

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

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

Les Assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix de souscription des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de cinq (5) ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R. 214-138, II., du code monétaire et financier.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance ;
- le ou les commissaires aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- le ou les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi et aux statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt (20) jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la société de gestion ; à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

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

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

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés, ou encore par correspondance. Les Associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la société de gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XV des statuts, les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

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

Pour être pris en compte dans le calcul de la majorité et le sens des votes, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard dans le délai figurant dans la convocation ou le formulaire.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

A. Assemblées Générales Ordinaires

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

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

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et les commissaires aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XIX des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle fixe la valeur nominale de la part et les conditions de libération, dans le cadre de la variabilité du capital comme de sa suspension.

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

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

B. Assemblées Générales Extraordinaires

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

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

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

L'Assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne requiert aucun quorum pour délibérer valablement. Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

C. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus ; aucun quorum n’est requis.

La société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

A. Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 123-13 du code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et prise en compte, s'il y a lieu, du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société est valablement libérée du paiement des distributions de résultat, de report à nouveau, de réserves, de plus-values, ainsi que d'avances et d'acomptes sur tous ceux-ci, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Les réductions de capital et remboursements de prime d'émission liés à ces réductions sont acquis au nu-propriétaire.

Les plus-values sur cession d'immeubles sont imposées dans le chef de l'usufruitier.

B. Provisions pour gros entretien

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretien de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

A. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de la société de gestion doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer à ses frais l'immeuble par un expert indépendant. Ces frais d'expertise sont supportés par la société de gestion.

B. Démarchage et publicité

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

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'un des établissements visés à l'article L. 341-3 du code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui impose notamment que toute publicité indique :

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

4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

Les informations qui suivent (paragraphe 4. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2026, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

A. Régime fiscal applicable à la Société

La Société n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions de l'article 239 septies du code général des impôts.

Lorsqu'elles ont un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et sont autorisées à offrir au public des titres financiers dans les conditions prévues à l'article L. 214-86 du même code, les SCPI sont exclues du champ d'application de l'impôt sur les sociétés et les bénéfices sont imposés directement entre les mains des associés soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales passibles de cet impôt.

Ainsi, les règles de détermination et d'imposition de la quote-part de résultat revenant aux associés de la Société diffèrent selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

B. Associés personnes physiques résidents fiscaux français (agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé)

- **Revenus et déficits fonciers**

Lorsque l'associé est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la quote-part des loyers perçus par la Société qui lui revient est imposable à son niveau selon les règles applicables en matière de revenus fonciers.

Régime du micro-foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de la Société sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire en direct d'un immeuble donné en location nue, conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-DECLA-10, n° 50), que les revenus fonciers du foyer fiscal ne proviennent pas d'un monument historique et ne bénéficient pas d'un avantage fiscal spécifique (à l'exception des dispositifs Jeanbrun, Pinel, Duflot, Denormandie, Scellier classique ou Malraux pour lesquels le micro-foncier est permis).

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « régime micro-foncier » conformément à l'article 32 du code général des impôts.

Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles si ce régime leur est plus favorable. Cette option n'est soumise à aucun formalisme particulier et résulte de la simple souscription de la déclaration des revenus fonciers n° 2044 dans le délai légal de dépôt de la déclaration des revenus de l'année.

L'option pour le régime micro-foncier est globale : elle concerne l'intégralité des revenus fonciers du contribuable et s'applique obligatoirement pour une période de 3 ans durant laquelle l'option est irrévocable conformément à l'article 32, 4 du code général des impôts.

Le régime micro-foncier donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Il convient de noter que le régime micro-foncier n'est pas applicable dans certains cas limitativement énumérés à l'article 32, 2 du code général des impôts.

Le régime du micro-foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

Régime réel : déduction des charges réelles déductibles (régime de droit commun)

Pour les contribuables qui n'entrent pas dans le champ d'application du régime micro-foncier ou qui décident d'opter pour l'application du régime réel d'imposition, le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est égal, chaque année, à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et des charges acquittés.

Les loyers sont ainsi diminués des charges déductibles acquittées par la Société, c'est-à-dire toutes les dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier, lorsqu'elles ne sont pas expressément exclues des charges foncières déductibles : dépenses de réparation et d'entretien, frais d'administration, certaines impositions (notamment, taxe foncière et taxes annexes à cet impôt), dépenses d'amélioration, primes d'assurances, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure, etc.

Les déficits fonciers provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt sont imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €, sous réserve que l'associé conserve ses parts dans la Société jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle de l'année d'imputation du déficit.

La fraction du déficit qui excède cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700€), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 156, I du code général des impôts.

Prélèvements sociaux

Quel que soit le régime d'imposition (micro-foncier ou régime réel), les associés personnes physiques domiciliés fiscalement en France sont également soumis aux prélèvements sociaux à un taux global de 18,6 % sur les revenus locatifs perçus par la Société.

Liquidation de l'impôt et prélèvement à la source

Les revenus fonciers sont, avec les autres revenus catégoriels nets, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour la détermination de l'impôt dû chaque année par le contribuable, auquel s'ajoute le cas échéant la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) lorsque le revenu fiscal de référence excède 250 000 € (contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés) ou 500 000 € (contribuables mariés ou pacsés, soumis à imposition commune).

Ces revenus font l'objet d'acomptes de prélèvement à la source, déterminés sur la base des revenus fonciers déclarés les années précédentes (*BOI-IR-PAS-10-10-20 n°70*), qui sera imputé sur le montant d'impôt dû par le contribuable, calculé l'année suivante dans le cadre de la déclaration annuelle des revenus.

- **Placements financiers**

Les revenus financiers éventuellement perçus par la SCPI (notamment, intérêts générés par les placements de la trésorerie de la Société et revenus des participations détenues dans

des OPCI) font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 % (« PFU » ou « *Flat tax* »), auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 18,6 %, soit une taxation globale au taux de 31,4 %. Il convient de préciser que l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières de l'année (CGI, art. 200 A, 2). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40 % sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG à hauteur de 6,8 % est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Il est à noter que l'option globale pour une imposition des revenus mobiliers selon le barème progressif ne concerne pas les plus-values immobilières, qui font l'objet d'une imposition spécifique, détaillée ci-après.

Les revenus financiers perçus par la Société sont soumis, pour les associés personnes physiques résidents fiscaux français, à un prélèvement obligatoire à la source de 12,8 % (prélèvement forfaitaire non libératoire « PFNL »), qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. L'impôt définitif est ensuite liquidé l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus sous déduction de l'impôt prélevé à la source, et l'excédent éventuel versé au titre du PFNL à titre d'acompte donne lieu à restitution.

S'agissant des revenus financiers de source étrangère, une analyse au cas par cas doit être réalisée en fonction des conventions fiscales applicables.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source sur les produits de placement à revenu fixe. Concernant les dividendes, le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année doit être inférieur à 50 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune pour pouvoir bénéficier de la dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement, qui doit être adressée à la Société. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières par la Société sont imposées de plein droit selon le prélèvement forfaitaire unique de 31,4 % (12,8 % impôt sur le revenu/18,6 % prélèvements sociaux) ou selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu en cas d'option globale exercée par le contribuable.

S'agissant des plus-values de cession portant sur des valeurs mobilières acquises avant le 1er janvier 2018, elles peuvent être réduites d'un abattement proportionnel pour durée de détention, sous réserve que le contribuable ait opté pour une imposition de l'ensemble de ses revenus mobiliers selon le barème progressif.

- **Plus-values de cession des parts de la Société**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés à titre occasionnel sont imposées selon le régime des plus-values-immobilières privées prévu aux articles 150 U à 150 VH du code général des impôts. Elles sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 18,6 %.

La plus-value imposable est en principe égale à la différence entre (i) le prix de cession et (ii) le prix d'acquisition des parts majorés des frais d'acquisition, pris en compte pour leur montant réel conformément à la doctrine administrative (*BOI-RFPI-SPI-20 n° 20*).

La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention, calculé à partir de la date d'acquisition des titres de la Société. Le rythme des abattements est

différent selon qu'il s'agit de l'assiette de calcul de l'impôt sur la plus-value (19 %) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (18,6 %) :

Durée de détention des parts	Taux d'abattement applicable par année de détention	
	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6ème année à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22ème année		9 %

BOI-RFPI-PVI-20-20 n°60

Ainsi, la plus-value est exonérée :

- Au-delà de la 22ème année de détention pour l'impôt sur le revenu ;
- Au-delà de la 30ème année de détention pour les prélèvements sociaux.

Pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros (après application de l'abattement pour durée de détention retenu pour le calcul de la plus-value soumise au taux proportionnel de 19 %), une surtaxe s'applique également, dont le taux progresse par tranches de 50 000 euros, allant de 2 % jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 euros (*cf. taux du barème publié au BOFIP : BOI-RFPI-TPVIE-20*).

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

Sauf cas particulier, la plus-value réalisée lors de la cession de titres de la Société doit faire l'objet d'une déclaration auprès du service des impôts des entreprises (SIE) territorialement compétent par le cédant, selon le modèle établi par l'administration fiscale pour déclarer les plus-values sur cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière (déclaration n° 2048-M, disponible sur *www.impots.gouv.fr*).

Le montant net de la plus-value réalisée doit être reporté dans la déclaration annuelle des revenus du contribuable. Il servira notamment pour le calcul du revenu fiscal de référence ainsi que pour l'assiette de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, lorsqu'elle est applicable.

- **Plus-values de cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière par la Société**

S'agissant des cessions d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société, le régime d'imposition des plus-values immobilières prévu aux article 150 U à 150 UV du code général des impôts s'applique également, sous réserve des deux particularités suivantes :

- Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros et ;
- Le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est majoré (i) des frais d'acquisition, retenus pour leur montant réel sur justification ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5 % du prix d'acquisition et (ii) des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel sur justification ou pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition, applicable uniquement si l'immeuble est détenu depuis plus de 5 ans au moment de la cession.

La plus-value brute est réduite de l'abattement pour durée de détention dont le rythme diffère selon qu'il s'agit de l'impôt sur le revenu ou des prélèvement sociaux, tel que détaillé ci-dessus (*cf. paragraphe relatif à la cession des parts de la Société*).

La plus-value est imposable au taux de 19 %, majoré le cas échéant de la surtaxe sur les plus-values immobilières de plus de 50 000 €. Les prélèvements sociaux sont également dus, au taux global de 18,6 %.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Le montant de la plus-value imposable doit être reporté par chaque associé dans sa déclaration annuelle des revenus pour la quote-part lui revenant.

La Société fait l'avance de l'impôt déterminé par le notaire pour le compte des associés assujettis à l'impôt sur le revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la Société de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, et afin de respecter l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la société de gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux dus au taux de 18,60 %, représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire ;
- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS).

- **Revenus des immeubles situés hors de France**

La Société peut détenir des actifs immobiliers situés hors de France.

Les modalités d'imposition des revenus et plus-values issus de ces actifs dépendent des conventions fiscales applicables, qui prévoient généralement des mécanismes permettant d'éviter une double imposition entre les mains des associés personnes physiques résidents de France, tout en préservant la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu français.

Une analyse doit être menée au cas par cas, selon le lieu de situation des actifs concernés.

- **Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (« ISF ») a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI »), codifié aux articles 964 et suivants du code général des impôts. L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine immobilier net situé en France et à l'étranger excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

Les personnes physiques qui n'ont pas été fiscalement domiciliées en France au cours des 5 années civiles précédentes ne sont imposables que sur leurs actifs français. Ce dispositif est applicable au titre de chaque année au cours de laquelle le redevable conserve son domicile fiscal en France jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de son installation en France.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de la Société sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts, à laquelle est appliquée un coefficient de taxation correspondant au ratio immobilier de la société (quote-part d'actifs immobiliers détenus par la Société au regard de la valeur vénale de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier de l'année d'imposition).

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont normalement déductibles du patrimoine imposable, sous réserve des règles de limitation de déductibilité des dettes prévues à l'article 973 du CGI. En particulier, des dispositions spécifiques s'appliquent pour les prêts dont le remboursement prévu in fine ou sans terme, ainsi que pour les prêts familiaux.

Par ailleurs, pour le calcul de l'IFI dû à compter de 2024, l'article 27 de la loi de finances pour 2024 a introduit un dispositif (codifié sous l'article 973, IV) conduisant à interdire ou limiter la prise en compte des dettes contractées par la Société qui ne sont pas afférentes

à des actifs imposables pour la détermination de la valeur taxable à l'impôt sur la fortune immobilière des titres de la Société.

Sauf cas particuliers, les titres de la Société sont pris en compte dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété en cas de démembrement des parts (corrélativement, le nu-propriétaire n'a rien à déclarer au titre de l'IFI).

S'agissant des modalités déclaratives, les contribuables qui sont soumis à l'IFI doivent déposer une déclaration annuelle spécifique n° 2042-IFI, sur laquelle ils mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine immobilier (en ce compris les parts de la Société). La composition du patrimoine immobilier ainsi que la valorisation des biens imposables et les éléments de passifs qui leur sont rattachables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration.

C. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

- **Revenus et déficits fonciers**

Sous réserve des conventions fiscales éventuellement applicables, les associés personnes physiques non-résidents fiscaux français sont imposables en France à raison de la quote-part des loyers perçus par la Société leur revenant, selon les mêmes règles que celles prévues pour les associés personnes physiques domiciliés en France, sous réserve de la spécificité suivante : ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu en France sur ces revenus avec un taux minimum de taxation du revenu imposable de 20 % (fraction du revenu net imposable inférieur ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu) et 30 % (fraction du revenu net imposable supérieur à cette limite), sauf à ce qu'ils apportent la preuve qu'ils seraient imposés à une tranche marginale d'imposition plus faible si l'ensemble de leurs revenus de sources française et étrangère étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

La quote-part des loyers perçus par la Société revenant à ces associés est également soumise aux prélèvements sociaux à un taux global de 7,5 % (personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité social autre que français au sein d'un pays de l'Espace économique européen, du Royaume-Uni ou de la Suisse) ou 18,6 % (autres associés).

Les modalités d'imposition de ces revenus dans le pays de résidence fiscale de l'associé – et éventuellement la méthode d'élimination de la double imposition – sont déterminées par sa législation interne.

Les non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle à raison de ces revenus par voie de télédéclaration (par l'intermédiaire de leur espace particulier du site « impôts.gouv.fr ») ou, en cas d'impossibilité d'effectuer la déclaration en ligne, auprès du service des impôts des non-résidents :

Service des Impôts des Particuliers des Non-Résidents
10 rue du Centre – TSA 10010 – 93465 Noisy-Le-Grand Cedex

Ils sont soumis à un prélèvement d'acomptes sur ces revenus au même titre que les personnes physiques résidentes fiscales françaises, qui sont imputés sur le montant d'impôt final dû déterminé sur la base de la déclaration annuelle des revenus.

- **Placements financiers**

Sous réserve des convention fiscales applicables, la quote-part correspondant à ces revenus revenant aux associés personnes physiques non domiciliés fiscalement en France est soumise à une retenue à la source au taux de 12,8 %, porté à 75 % lorsque ces associés sont domiciliés fiscalement dans un Etat ou territoire considéré comme non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du code général des impôts.

Aucune retenue à la source n'est pratiquée sur la quote-part revenant à ces associés correspondant à des intérêts d'emprunt ou à des plus-values de cession de valeurs mobilières par la Société, sauf si ces associés sont établis dans un ETNC.

- **Plus-values sur cession des parts de la Société ou sur cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société**

Sous réserve des Conventions internationales, les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques non domiciliées fiscalement en France (i.e., (i) cession par l'associé des parts de la Société ou (ii) cession par la Société des immeubles ou droits immobiliers ou titres de sociétés à prépondérance immobilière qu'elle détient) sont soumises en France à un prélèvement forfaitaire de 19 %.

La plus-value imposable est déterminée selon les mêmes modalités que celles applicables pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques domiciliés fiscalement en France.

En particulier, comme pour les résidents fiscaux français, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention à partir de la 6ème année de détention, calculé à partir (i) de la date d'acquisition des titres de la Société s'il s'agit de la cession des titres de la Société, ou (ii) à partir de la date d'acquisition des actifs s'il s'agit de la cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société.

Ainsi, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, l'abattement est calculé comme suit :

- 6 % par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année de détention ;
- 4 % au titre de la 22ème année de détention ;

Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement s'élève à :

- 1,65 % par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année ;
- 1,60 % au titre de la 22ème année ;
- 9 % au-delà de la 22ème année de détention jusqu'à la 30ème année.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux de 7,5 % (associés affiliés à un régime obligatoire de sécurité social autre que français au sein d'un pays de l'Espace économique européen, du Royaume-Uni ou de la Suisse) ou de 18,6 % (autres associés), et le cas échéant, à la taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

S'agissant de la cession des parts de la Société, la plus-value correspondante doit en principe faire l'objet d'une déclaration selon le modèle de l'imprimé 2048-M, accompagnée, s'il y a lieu, du paiement du prélèvement et des prélèvements sociaux dus.

Les associés non-résidents de France domiciliés dans un état non-membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte.

Toutefois, ces personnes sont automatiquement dispensées de désigner un représentant lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque la plus-value bénéficie d'une exonération totale d'imposition au regard tant de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux, compte tenu de la durée de détention du bien (i.e., les titres sont détenus depuis plus de 30 ans).

S'il s'agit de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières privées.

En tout état de cause, le montant de la plus-value immobilière imposable doit être reportée par le contribuable sur sa déclaration annuelle des revenus.

- **Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1er janvier 2018, les personnes physiques non domiciliées fiscalement en France sont soumises à l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») à raison des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement – quel que soit le nombre d'entités interposées – en France, lorsque la valeur nette taxable de l'ensemble de leurs actifs imposables est supérieure à 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

L'IFI dû par ces associés est déterminé et établi selon les mêmes modalités que celles applicables aux personnes qui ont leur domicile fiscal en France. En particulier, les modalités de détermination de la valeur imposable des parts de la Société suivent les mêmes règles que celles détaillées ci-avant pour les associés personnes physiques résidents fiscaux français.

Ils sont également soumis à ce titre aux mêmes obligations déclaratives (dépôt d'une déclaration annuelle n° 2042-IFI et annexes).

Lorsque les parts de la Société sont détenues via une chaîne de participation, la société associé doit communiquer à ses propres associés toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de leurs obligations déclaratives, cette obligation s'appliquant à chaque niveau de la chaîne de détention.

D. Associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

- **Revenus perçus par la Société**

Les associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé sont imposées à raison de la quote-part de résultat de la Société leur revenant en fonction de leur statut.

Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles propres à cet impôt (c'est-à-dire en règles générales celles des bénéfices industriels et commerciaux).

Ces associés intègrent leur quote-part de résultat dans leur résultat fiscal annuel, qui est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Entreprise individuelles et sociétés relevant de l'impôt sur le revenu imposables dans la catégorie des BA ou BIC selon un régime réel d'imposition et dont les parts de la Société sont inscrites à l'actif

La part de résultat revenant à ces associés est déterminée d'après les règles qui leur sont propres (BIC ou BA).

Cette quote-part est intégrée dans leur résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits de l'exercice (ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (article 155, II, 3 du code général des impôts) et que l'exploitant ait expressément opté pour la prise en compte dans son résultat fiscal.

Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite, la quote-part est imposée au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques, en fonction de la nature des revenus perçus par la Société (revenus fonciers/revenus de capitaux mobiliers).

Autres associés

La quote-part de résultats leur revenant est déterminée et imposée selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques, c'est-à-dire, en fonction de la nature des revenus (revenus fonciers/revenus de capitaux mobiliers).

- **Plus-values immobilières**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés (cession des titres de la Société ou cession par la Société d'immeubles ou de parts de société à prépondérance immobilière) sont imposées à leur niveau en fonction de leur statut.

Personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme. Ainsi, la plus-value est considérée comme un produit taxable ordinaire et soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Entreprise individuelles et sociétés relevant de l'impôt sur le revenu imposables dans la catégorie des BA ou BIC selon un régime réel d'imposition et dont les parts de la Société sont inscrites à l'actif

Les plus-values réalisées à raison de la cession des titres de la Société sont imposées au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (régime des plus-values immobilières privées).

La quote-part de la plus-value réalisée par la Société au titre de la cession d'immeubles, droits immobiliers ou parts de sociétés à prépondérance immobilière et revenant à ces associés est intégrée au bénéfice imposable de l'exercice, sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits de l'exercice (ou 10 % si la conditions de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (article 155, II, 3 du code général des impôts) et que l'exploitant ait expressément opté pour la prise en compte dans son résultat fiscal.

Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite, la plus-value est soumise au régime des plus-values immobilières privées, dans les mêmes conditions que les associés personnes physiques.

Autres associés

Les plus-values réalisées par ces associés à raison de la cession des titres de la Société et la quote-part des plus-values immobilières réalisées par la Société leur revenant sont imposées au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (régime des plus-values immobilières privées).

- **Revenus étrangers**

Les modalités effectives d'imposition des revenus de source étrangère perçus par la Société doivent être examinée au cas par cas au regard des conventions fiscales applicables, selon le lieu de situation des immeubles.

- **Situation des associés personnes morales non-résidents fiscaux français**

Sous réserve des conventions fiscales applicables, les sociétés non-résidentes qui réalisent des revenus immobiliers de source française sont normalement soumises à l'impôt sur les sociétés en France à raison de ces revenus (si elles relèvent de cet impôt). Ainsi, la quote-part de résultat de la Société revenant à ses associés est en principe soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 25 % (taux en vigueur au 1er janvier 2024). Ce taux est porté à 75 % lorsque ces contribuables sont domiciliés dans un Etat ou territoire considéré comme non coopératif.

E. Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société

- **Associés résidents de France**

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les sociétés dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, ainsi que le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte. La société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

- **Associés non-résidents de France**

Les associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

5. MODALITÉS D'INFORMATION

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

A. Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Annuelle et les informations exigées au titre de IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF, relatives, respectivement, à la gestion du risque de liquidité et à l'évolution de l'effet de levier.

Le rapport annuel est mis à disposition du public sur le site de la société de gestion au plus tard dans le courant du mois de juin chaque année ; il est également adressé aux associés à l'occasion de la convocation de l'assemblée générale annuelle ou mis à disposition par un moyen électronique aux associés ayant opté pour la convocation par voie électronique.

B. Bulletin semestriel d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre civil, faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

A sa discrétion, la société de gestion peut diffuser un bulletin intermédiaire entre deux bulletins semestriels pour rendre compte d'éléments importants et de changements significatifs dans la vie de la Société.

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : Essentia

Nationalité : Française

Siège social : 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy

Forme juridique : la Société Essentia a le statut de société civile à capital variable faisant offre au public (Société Civile de Placement Immobilier).

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du code de commerce, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du code monétaire et financier, 421-A et suivants et 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Greffe du tribunal des activités économiques de Nanterre.

Numéro de RCS : Société immatriculée initialement au RCS de Nanterre en date du 7 octobre 2026 sous le numéro SIREN 130 759 772.

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

Objet social : La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice dure de la date d'immatriculation de la Société au RCS jusqu'au 31 décembre 2026, et son deuxième exercice dure du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2027.

Capital initial fixé à 760 000 €.

Capital maximal statutaire fixé à 10 000 004 € par l'acte constitutif du 29 septembre 2026

Capital social effectif : sans objet à date

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

Le Conseil de Surveillance, composé d'au moins 3 membres associés et de 12 au plus, est chargé d'assister la société de gestion. Le nombre de mandat que peut détenir un membre du Conseil de surveillance est limité à 5.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 exercices.

Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- La société **Aldabara**, société civile au capital de 15 790,00 € ayant son siège social sis 10 boulevard des Batignolles, 75017 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 837 812 213, représentée par Monsieur Guillaume HUARD, Gérant,
- La société **Abracadabra**, société par actions simplifiée unipersonnelle ayant son siège social sis 43 B rue Médéric, 92250 La Garenne-Colombes, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro SIREN 881 229 009, représentée par Monsieur Nicolas MILLIOT-DAYAN DE SANTA-CLARA, Président,
- La société **JMB Conseil**, société par actions simplifiée unipersonnelle ayant son siège social sis 26 rue de la Saussière, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro SIREN 903 008 357, représentée par Monsieur Jean-Marc BROUILLARD, Président.

Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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

3. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La gestion de la SCPI Essentia est assurée statutairement par la société de Praemia REIM France (PREIM France).

Siège social : 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy

Nationalité : Française

Forme juridique : Société Anonyme (SA) à Directoire et Conseil de Surveillance

Numéro de RCS : 531 231 124 (Nanterre)

Objet social : PREIM France a pour objet, en tous pays, la réalisation de toutes opérations ayant pour objet :

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ;
- l'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Société Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA
- la gestion d'actifs immobiliers ;
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés ;
- l'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées,
- le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine ;
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

Capital : 100 825 100 euros détenu par NEW PRAEMIA HOLDING 2 SAS à 0,01 % et PRAEMIA REIM SAS à 99,99 %

Directoire :

- Président : Marc BERTRAND
- Membres : Charles RAGONS, Directeur général ; Aurélie COHEN, Directeur général ; Justine MOUGIN, Secrétaire général ;

Conseil de Surveillance :

- Président : Lionel PAQUIN
- Autres membres : Nicolas CHANDOU, Gonzague MONTIGNY

Numéro de l'agrément délivré par l'AMF : GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011. Agrément au titre de la Directive AIFM délivré à effet du 10 juin 2014.

Obligations de la Société de gestion :

La Société de gestion est tenue de :

- présenter aux associés les comptes et les rapports sociaux ;

- fournir des informations statistiques à l'AMF et lui adresser tout document non personnel destiné aux associés ;
- prévenir et traiter les situations de conflit d'intérêts ;
- respecter, conformément à la réglementation en vigueur, les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.
- s'assurer du respect par les délégataires des obligations légales et réglementaires ;
- disposer des moyens financiers, en personnel, organisation et équipement nécessaires et mettre en place les procédures adéquates, notamment comptables, pour exercer efficacement et de façon autonome son activité ;
- gérer la SCPI, conformément à la réglementation applicable, dans le respect de la documentation de la SCPI et dans l'intérêt des associés.

Droits des investisseurs :

L'assemblée générale peut révoquer, à la majorité des voix présentes ou représentées, la Société de gestion. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Responsabilité :

Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du Règlement général de l'AMF, la société de gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI notamment par ses fonds propres. Le cas échéant, la société de gestion souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Délégation des fonctions de gestion :

La Société peut déléguer le *property management* (administration de biens) à des tiers. Ceux-ci sont alors présentés dans le présent paragraphe.

La Société de gestion dispose d'un dispositif de sélection et de contrôle de ses prestataires et assure un encadrement strict des activités susceptibles de générer des conflits d'intérêts.

4. DEPOSITAIRE

Les missions de dépositaire auprès de la Société sont assurées par

BNP Paribas S.A. (662 042 449 RCS Paris)
16 Boulevard des Italiens
75009 Paris
Adresse Postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin

Le dépositaire a été nommé par la société de gestion le 29 septembre 2026. Son mandat est à durée indéterminée.

Il a pour mission de veiller :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure en outre que :

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la Société ou pour son compte ;
- le calcul de la valeur liquidative des parts de la Société effectué ;
- l'affectation des produits de la Société ;

- sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

Le dépositaire exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la Société.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

Le dépositaire n'a pas délégué la garde d'actifs de la Société.

Les investisseurs ne disposent pas de droit directement exerçable contre le dépositaire.

5. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée Générale constitutive du 29 septembre 2026 :

En tant que titulaire :

KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris – La Défense Cedex
représentée par Monsieur Amaury COUPLEZ.

Le mandat du Commissaire aux comptes sus-désigné expirera le jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

Le Commissaire aux comptes a essentiellement la charge de :

- certifier les comptes de la Société ; et
- attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.

Les investisseurs désignent le commissaire au compte en assemblée générale.

Les investisseurs peuvent engager la responsabilité du Commissaire aux comptes dans les conditions fixées par l'article L. 821-37 du code de commerce.

Ils peuvent demander la récusation du Commissaire aux comptes dans les conditions fixées par l'article L. 821-49 du même code.

6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Les associés réunis en Assemblée Générale constitutive le 29 septembre 2026 ont pris acte de l'intention de la société de gestion de désigner l'expert externe en évaluation Jones Lang Lasalle Expertises, situé 40-42 rue de la Boétie, 75008 Paris (444 628 150 RCS Paris).

Son mandat prendra fin le 30 septembre 2032.

L'Expert externe en évaluation évalue et actualise chaque semestre la valeur vénale de chaque immeuble ainsi que celle des droits réels détenus par la Société. Il effectue une expertise de tous les immeubles tous les 3 ans.

Les investisseurs ne disposent pas de droit directement exerçable contre l'expert.

7. INFORMATIONS

Adresse : Praemia REIM France (PREIM France), 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy.

Tél : 01 89 20 07 95

Site Internet : www.praemiareim.fr

La personne chargée de l'information au sein de la société de gestion Praemia REIM France est Antoine DEPIGNY.

8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information, sont :

La société Praemia REIM France représentée par Marc BERTRAND, Président du Directoire.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 26-25 en date du 29 septembre 2026.

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

ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088

Nom du produit **Essentia** **LEI : [en cours]**

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
●● ☐ **Oui**	●● ☒ **Non**
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : __ %	☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)**, et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de __ % d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE	☐ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE	☐ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables au titre du de la Taxinomie de l'UE
	☐ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social** : __ %	☒ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions de carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **Taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement aligné sur la Taxinomie.

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

Le fonds promeut, parmi les questions environnementales, la réduction des consommations énergétiques et des émissions de carbone. La société s'engage à obtenir les données de

consommation énergétiques réelles ou estimées (lorsqu'un benchmark est disponible) afin de mener les améliorations énergétiques nécessaires quand cela est possible. De plus, les actifs sont évalués au regard des risques physiques pertinents afin d'identifier la part des actifs exposés à des risques avérés. Enfin, parmi les questions liées à la gouvernance, le fonds promeut la coopération de long terme avec les locataires, et particulièrement sur les aspects extra-financiers.

1.1. Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

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

Les indicateurs suivants sont utilisés afin de mesurer les enjeux ESG du fonds - Thème	Indicateur de durabilité
Energie	Intensité énergie en kWhef/m²
Carbone	Intensité carbone en $kgCO_2eq/m^2$
Gouvernance	% de baux dotés d'une annexe ESG

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

- Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

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

financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

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

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

☒ Oui

☐ Non

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

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

La Société investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire bénéficiant de locataires en place avec une durée de bail restante au moment de l'acquisition cible de 10 ans ou plus et un minimum de 8 ans.

Sont privilégiés les actifs immobiliers de santé, éducation, hébergements gérés, hôtellerie ou résidentiels pour répondre aux tendances démographiques et sociétales, et aussi les actifs de bureaux, commerces, logistiques et industriels (sans que cette liste ne soit limitative) pour suivre les tendances macroéconomiques en Europe.

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

Les actifs font l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition qui se matérialise par une étude de la performance énergie/carbone de l'actif, de son exposition aux risques climatiques et la complétion de la grille de notation ESG interne.

Ces analyses sont systématiquement effectuées par un auditeur externe et présentées au comité d'investissement interne de la société de gestion afin de prendre en compte les points d'attentions extra-financiers dans la décision d'investissement finale.

3.2 Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

L'engagement de réduire l'univers d'investissement ne s'applique pas à ce fonds. La stratégie du fonds ne prévoit pas d'exclusion. Cependant, les analyses de la due diligence ESG sont systématiquement présentées en comité d'investissement et tout avis défavorable impacte la décision finale.

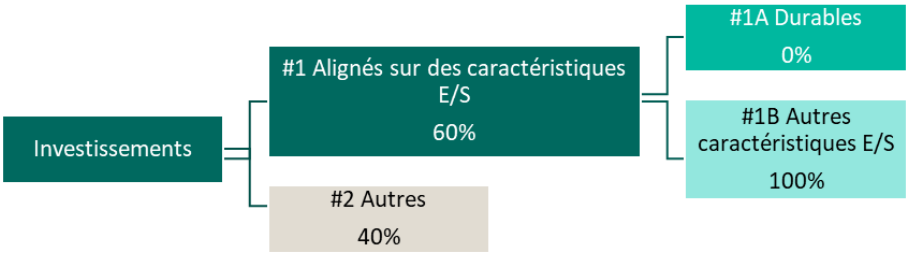
3.3 Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

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

La société n'ayant pas vocation à prendre des participations dans des sociétés disposant de personnel, les pratiques de bonne gouvernance relèvent principalement de l'engagement locataires. L'ambition est double : instaurer un dialogue régulier avec nos locataires et encourager l'adoption de bonnes pratiques en vue d'une utilisation plus responsable et durable des bâtiments que nous mettons à leur disposition.

4. Quelle est l'allocation d'actifs prévue pour ce produit financier ?

L'allocation d'actif décrit la quote-part d'investissement dans des classes d'actifs déterminées.



#1 Les actifs « **Alignés sur des caractéristiques E/S** » comprennent les investissements que le produit financier réalise pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

#2 Les actifs « **Autres** » comprennent le reste des investissements réalisés par le produit financier, qui ne sont ni alignés sur des caractéristiques E/S, ni qualifiés de durables.

Praemia REIM France prévoit d'investir à hauteur de 60 % dans des actifs alignés avec les caractéristiques environnementales promues par le produit financier que sont la décarbonation et la réduction des consommations énergétiques.

La part restante correspond aux liquidités et aux actifs n'intégrant pas de caractéristiques environnementales ou sociales.

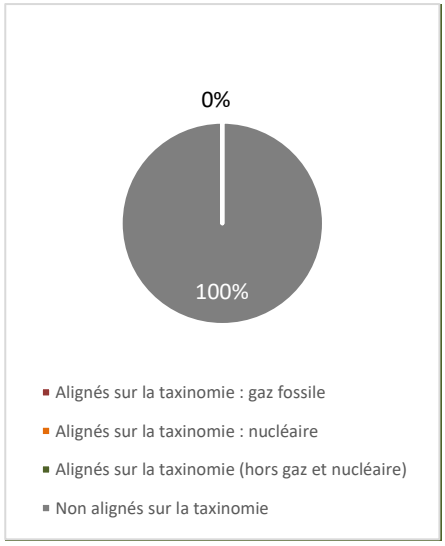
4.1 Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La Société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture (i) du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable et (ii) du risque de change que présenteraient les investissements réalisés dans des devises autres que l'Euro. S'agissant d'outils de maîtrise d'un risque, et non d'exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés auxquels la Société a recours n'empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs environnementaux ou sociaux.

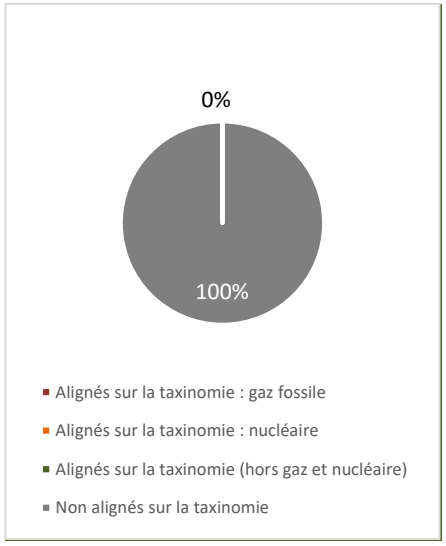
4.2 Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxinomie de l'UE ?

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur. La société n'investit pas dans les obligations souveraines.

1.Alignement des investissements sur la taxinomie, dont **obligations souveraines***



2.Alignement des investissements sur la taxinomie, hors **obligations souveraines***



4.2.1 Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxinomie de l'UE ?

☐ Oui

☐ Gaz ☐ Energie Nucléaire

☒ Non

4.2.2 Quelle est la part minimale des investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Sans objet. La société investit à 100 % dans des actifs immobiliers directs et indirects, qui ne relèvent pas de l'activité de transition.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

4.4. Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie #2 Autres (40 % des investissements) sont principalement des actifs résidentiels ou des surfaces tertiaires de moins de 1 000 m² ou dans des zones géographiques ou l'information n'est pas disponible. Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales.

5. Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

La société de gestion n'a pas recours à un indice qualifiant, car celui-ci n'existe pas pour les fonds immobiliers au moment de la rédaction de ce document.

6. Où puis-je trouver en ligne plus de renseignements propres à ce produit ?

Davantage de renseignements propres à ce produit sont disponibles sur le site www.praemiareim.com.

Dernière mise à jour : Octobre 2026



Praemia REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Nanterre - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42 rue Washington –75008 Paris, police n° ABZX73-002.

www.praemiareim.fr

Réf. : Note d'information SCPI Essentia – **DCxxxxx –102026**