LOG IN

Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public

105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

NOTE D'INFORMATION

mise à disposition du public

1er novembre 2026

AVERTISSEMENT À L'ATTENTION DES ASSOCIES

L'attention des associés est attirée sur le fait que les premiers souscripteurs « sponsors » qui souscriront avant le dernier jour du deuxième (2ème) mois suivant la date d'obtention du visa de l'AMF, pourront souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, de 238 euros TTC par part au lieu du prix de souscription de 250 euros TTC qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite d'un montant de 88.00 euros HT. Les investisseurs « sponsors » acceptent que ces parts soient inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

INTRODUCTION

AVERTISSEMENT

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

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

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers d'entreprise, plus particulièrement mais non exclusivement dans des locaux d'activités de production, de stockage de biens et de données, de recherche et développement. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

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

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

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

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

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

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

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

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
- du montant du capital que vous percevrez, lors du remboursement de vos parts, de la cession de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ;
- de la durée du placement.

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

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION **1**

AVERTISSEMENT **1**

CAPITAL **6**

Capital social effectif 6
Capital social minimum 6
Capital social maximum 6
Variabilité du capital 6

1. **RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS** **6**

1.1
1.2
1.3
1.4
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI **8**

Objectif de gestion 8
2. Stratégie d'investissement 9
3. Politique d'endettement 12

3.1
3.2
3.3
PROCEDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT **12**

RESPONSABILITE DES ASSOCIES **12**

4. **PRINCIPAUX RISQUES** **13**

5. **VALORISATION DE LA SCPI** **15**

6. **PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT** **15**

7. **CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS** **16**

8. **COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION** **16**

MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION **16**

3.1
3.2
PARTS SOCIALES **16**

4. Valeur nominale des parts 16
5. Forme des parts 16

6. **NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE** **17**

7. **LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT** **17**

8. **JOUISSANCE DES PARTS** **17**

9. **MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION** **17**

10. **PRIX DE SOUSCRIPTION** **18**

11. **AGREMENT** **19**

12. **GARANTIE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM** **19**

INFORMATION SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT EQUITABLE DES ACTIONNAIRES **20**

RESTRICTIONS A L'EGARD DES « U.S. PERSONS » **20**

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE 22

RETRAIT DES ASSOCIES 22

Principe du retrait compensé 22
Faculté de constitution d'un fonds de remboursement 22
Modalités de retrait 22
Effet du retrait 23
Prix de retrait 23
Publication des retraits 24
Blocage des retraits 24

CESSIONS DES PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE 24

Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres 24
Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente 25

2.2.1 Inscription des ordres 25
2.2.2 Modification ou annulation des ordres 25

Mode de transmission des ordres 26
Exécution des transactions et transfert de propriété 26
Confrontation et fixation du prix d'exécution 26

2.5.1 Détermination du prix d'exécution 26
2.5.2 Périodicité du prix d'exécution 27
2.5.3 Modification de la périodicité du prix d'exécution 27
2.5.4 Publication du prix d'exécution 27

Clause d'agrément 27
Blocage du marché secondaire des parts 27

2.7.1 Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois 27
2.7.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre 28

TRANSACTIONS SUR LE MARCHE DE GRE-A-GRE 28

Registre des transferts 29
Pièces nécessaires à la SCPI 29
Effet des mutations 29

CHAPITRE III - FRAIS ET COMMISSIONS 30

COMMISSION DE GESTION 31

COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS 32

COMMISSION DE RETRAIT OU DE CESSION DE PARTS 32

Commission de retrait 32
Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré 32
Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire 32

COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS 33

COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX 34

AUTRES REMUNERATIONS 34

INFORMATION SUR LES FRAIS 34

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI 35

REGIME DES ASSEMBLEES 35

Convocation 35

1.1.1 Modalités de convocation 35
1.1.2 Information des associés 35

Représentation 35
1. Consultation par correspondance 36
Vote par correspondance et par voie électronique 36
1.1 Quorum et scrutin 36
Ordre du jour 36

1.2 **REPARTITION DES BENEFICES 36**
1.3
1.4 **PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 37**
1.5
1.6 **CONVENTIONS PARTICULIERES 37**
2.
3. **DEMARCHAGE ET PUBLICITE 37**
4. **REGIME FISCAL 37**
5.
6. Fiscalité des personnes physiques résidentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé 38
6.1
6.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers 38
6.1.2 Imposition des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières 39

6.2 Fiscalité des personnes morales résidentes de France 41

6.2.1 Les revenus 41
6.2.2 Les plus-values 42
6.3
6.4 Précisions concernant les revenus et plus-values de source étrangère 42
7. Impôt sur la fortune immobilière 42

7.1 **MODALITES D'INFORMATION 42**
7.2

Rapport annuel 42
1. Bulletins d'information 43

2. **CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI 44**
3. **LA SCPI 44**
4.
5. **LE CONSEIL DE SURVEILLANCE 45**
6. **ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE 46**
7. **DEPOSITAIRE 48**

COMMISSAIRE AUX COMPTES 48

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 49

INFORMATION 49

CAPITAL

Log In, société civile de placement immobilier à capital variable (la « **SCPI** »), a été constituée le 3 octobre 2022 à l'initiative de Theoreim, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20000030 à effet du 11 septembre 2020 (la « **Société de Gestion** »). La Société de Gestion est désignée dans les statuts de la SCPI.

1. Capital social initial

Le capital initial de 8 908 350 euros divisé en 59 389 parts d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 3 octobre 2022, moyennant le prix de deux cent vingt-quatre (224) euros par part, prime d'émission incluse.

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

Capital social minimum

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

Capital social maximum

1.3 Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à six-cent-millions (600 000 000) euros.

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

1.4 Variabilité du capital

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

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.

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

2.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

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

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Les membres fondateurs de cette SCPI sont :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Montant nominal de la souscription	Montant total de souscription (nominal et prime d'émission)	Pourcentage de capital détenu
SURAVENIR	22 321	3 348 150,00	4 999 904,00	37,58%
PYTHAGORE	10 000	1 500 000,00	2 240 000,00	16,84%
MAXIPOLIS	10 000	1 500 000,00	2 240 000,00	16,84%
PROXIMA VIE	8 928	1 339 200,00	1 999 872,00	15,03%
MCO PARTICIPATIONS	2 400	360 000,00	537 600,00	4,04%
GENCORP	2 232	334 800,00	499 968,00	3,76%
MAGNOLIA	446	66 900,00	99 904,00	0,75%
ZEF	335	50 250,00	75 040,00	0,56%
FINANCIERE DE LA LIBERTE	200	30 000,00	44 800,00	0,34%
BULB CONSULTING	90	13 500,00	20 160,00	0,15%
EMMANUEL HAYATE CONSEIL	90	13 500,00	20 160,00	0,15%
KEYVESTA	90	13 500,00	20 160,00	0,15%
OLIVIER GRENON-ANDRIEU	446	66 900,00	99 904,00	0,75%
FLORENT HOUSSAIS	446	66 900,00	99 904,00	0,75%
PHILIPPE GOURDELIER	223	33 450,00	49 952,00	0,38%
PIERRE-EDOUARD COIFFARD	223	33 450,00	49 952,00	0,38%
CECILE LADERACH	111	16 650,00	24 864,00	0,19%
PIERRE-HENRI VALENTIN	134	20 100,00	30 016,00	0,23%
NICOLAS PFIRSCH	133	19 950,00	29 792,00	0,22%

GUILLAUME MASSET	90	13 500,00	20 160,00	0,15%
GERARD PFIRSH	74	11 100,00	16 576,00	0,12%
ROMAIN WELSCH	70	10 500,00	15 680,00	0,12%
DIDIER DAVID	70	10 500,00	15 680,00	0,12%
ZOE BACH	45	6 750,00	10 080,00	0,08%
LEA BOUTEILLER	45	6 750,00	10 080,00	0,08%
DAVID AOUATE	45	6 750,00	10 080,00	0,08%
VICTOR MARIN	31	4 650,00	6 944,00	0,05%
ALIX ROBERT	27	4 050,00	6 048,00	0,05%
JEAN BOUTIN	22	3 300,00	4 928,00	0,04%
CLEMENTINE YAHIA-GOURDON	22	3 300,00	4 928,00	0,04%
Total	**59 389**	**8 908 350,00**	**13 303 136,00**	**100,00%**

Le capital social initial de la SCPI s'élève à 8 908 350, divisé en 59 389 parts d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros à laquelle s'ajoute une prime d'émission de soixante-quatorze (74) euros par part, destinée notamment, à compenser les droits, taxes et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la SCPI, soit un capital social initial prime d'émission incluse s'élevant à 13 303 136 euros.

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

3.

3.1

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI

Objectif de gestion

La SCPI est une SCPI à capital variable dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier locatif, principalement dans les pays de l'Union européenne, y compris la France, et au Royaume-Uni, permettant de rechercher une performance financière en vue de distribuer un dividende aux associés et à moyen terme une plus-value sur les immeubles pouvant se traduire par une croissance de la valeur de la part.

La SCPI vise également à assurer un objectif extra-financier d'investissement socialement responsable portant sur quatre-vingt-dix (90) % de ses actifs immobiliers, en cohérence avec le label ISR (Investissement Socialement Responsable), qu'elle a obtenu le 24 février 2023 par l'organisme Afnor Certification. Le label a été renouvelé le 19 mars 2026 pour une période de 3 ans.

Ainsi, dans le cadre de la gestion de la SCPI, la Société de Gestion cherchera à maintenir ou améliorer des caractéristiques extra financières portant sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Les objectifs recherchés sont :

- Axe environnemental :

  Au travers de cet axe, la SCPI cherche à réduire l'empreinte environnementale du portefeuille immobilier détenu via l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la gestion de l'eau et des déchets ou encore la prise en compte de la biodiversité en vue de sa préservation.

- Axe social :

  La SCPI vise à améliorer le confort, le bien-être et la qualité d'usage des immeubles pour les occupants, en intégrant notamment l'accessibilité des actifs en termes de mobilités douces, la sécurité des personnes et des usages, ainsi que la santé et le confort des utilisateurs.

- Axe de gouvernance :

  Au travers de cet axe, la SCPI cherche à (i) améliorer sa connaissance du patrimoine au travers d'études visant à analyser la vulnérabilité du patrimoine face au changement climatique ou encore évaluer les possibilités d'allongement de la durée de vie des immeubles (ii) engager les différentes parties prenantes aux enjeux ESG à travers une démarche de sensibilisation et de baux verts vis-a-vis de ses locataires, et (iii) engager les asset managers et property managers via l'adhésion à une clause ESG et privilégier les actifs non impliqués dans les activités liées à l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles.

La démarche ISR a pour ambition l'amélioration continue de la note ESG des actifs immobiliers via la mise en place d'un plan d'amélioration à horizon de 3 ans à minima pour les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil définie par la Société de Gestion dans le cadre de l'établissement de la grille.

La labellisation ISR vise à formaliser la stratégie ISR et garantir une transparence et une qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

La prise en compte des objectifs extra-financiers recherchés implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement financier à court terme, mais qui assureront une pérennité du patrimoine immobilier sur le moyen et le long terme.

L'objectif de TRI sur la durée de détention recommandée de dix (10) ans est supérieur à cinq (5)% comprenant un objectif annuel de taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de cinq (5) %.

3.2

Ces objectifs de gestion ne sont pas garantis.

Stratégie d'investissement

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers d'entreprise et visera plus particulièrement mais non exclusivement les locaux d'activités, de production, de stockage de biens et de données, de recherche et développement, situés dans l'Union Européenne, y compris la France, et au Royaume-Uni et accessoirement dans d'autres pays en Europe. A titre d'exemples non-exhaustifs, les actifs ciblés par la SCPI pourront être des immeubles de logistique, de messagerie, des locaux d'activités, des usines, des *data-centers*, des laboratoires, des centres de recherche.

Le patrimoine de la SCPI sera composé :

- d'immeubles construits, acquis en état futur d'achèvement (« **VEFA** ») ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction…);

- de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière, telles que des sociétés civiles immobilières (« **SCI** ») contrôlées ou non, de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« **OPCI** ») ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (« **OPPCI** ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

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

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

- des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

- des parts de SCPI, des parts ou actions d'OPCI ou d'OPPCI et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;

- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard des objectifs de gestion extra-financiers de la SCPI.

Dans le cadre de la stratégie d'investissement, les actifs immobiliers seront ainsi évalués selon une grille ESG composée de critères extra-financiers tels que :

- Critères environnementaux : la performance énergétique des bâtiments, les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'eau, la gestion des déchets, la préservation de la biodiversité ;
- Critères sociaux : l'accessibilité des immeubles en termes de mobilités douces, la sécurité des personnes et des usages, ainsi que la santé et le confort des occupants ;
- Critères liés à la gouvernance : la gestion de la chaîne d'approvisionnement, la résilience et la considération des parties prenantes.

La méthodologie d'évaluation et une liste non-exhaustive des critères ESG pris en compte par la Société de Gestion sont détaillés dans le document « Méthodologie d'évaluation ESG » à destination des investisseurs.

Lors de leur évaluation, les actifs immobiliers font l'objet d'une note résultant de l'évaluation ESG et de leur potentiel d'amélioration et les sont classés selon deux poches :

(i) la poche Best-in-class : les actifs immobiliers dont la note est supérieure à la note seuil fixée par la Société de Gestion et considérés comme performants au regard de la grille de notation, et pour lesquels :

- la performance énergétique est supérieure à la moyenne du marché ;

- les émissions de gaz à effet de serre sont inférieures à la moyenne du marché.

(ii) la poche Best-in-progress : les actifs immobiliers dont la note est inférieure à la note seuil fixée par la Société de Gestion et considérés comme peu performants au regard de la grille de notation, mais qui présentent un potentiel d'amélioration.

La stratégie appliquée par la Société pour chacune des poches visera à :

- conserver la moyenne des notes ESG obtenues pour les actifs de la poche Best-in-class ;
- améliorer la note ESG des actifs de la poche Best-in Progress de 20 points, ou atteindre la note ESG seuil de la poche Best-in-class, dans un délai de 3 ans,

Pour ce faire, la Société de Gestion définit et met en place un plan de suivi ou un plan d'amélioration établi sur trois ans et adapté pour chaque actif.

Chaque actif sera évalué annuellement afin de vérifier la réalisation des objectifs fixés par la SCPI.

Un compte rendu de ce suivi sera intégré au rapport ESG annuel élaboré par la Société de Gestion.

En outre, la SCPI s'engage à exclure à hauteur de 90% de ses actifs immobiliers, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, tels que définis à l'article 2, point 62), du règlement (UE) 2018/1999 du 11 décembre 2018 sur la gouvernance de l'union de l'énergie et de l'action pour le climat.

La Société de Gestion prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI et de sa gestion. L'ensemble des indicateurs de durabilité définis par la Société de Gestion (exposition du portefeuille aux énergies fossiles et aux actifs immobiliers à faible efficacité énergétique ainsi que l'intensité énergétique des actifs immobiliers, les émissions de gaz à effet de serre, la production de déchets et l'artificialisation des sols) sont évalués dans le cadre de l'analyse et du suivi ESG de chaque actif immobilier afin d'identifier toute incidence négative sur les facteurs de durabilité.

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

Les investissements sous-jacents de la SCPI ne prennent ainsi pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au regard des premiers objectifs environnementaux identifiés par le Règlement (UE) 2020/852 *sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables* (« **Règlement Taxonomie** »).

Davantage de détails sur la manière dont les actifs immobiliers de la SCPI contribuent à ces caractéristiques environnementales et sociales sont fournis en Annexe.

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

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, dans les conditions de l'article R.214-157, 3°, d), du Code monétaire et financier ;
- détenir des dépôts et des liquidités ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social ; et
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

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

Les actifs immobiliers de la SCPI seront principalement situés dans l'Union Européenne et au Royaume-Uni, et accessoirement dans d'autres pays en Europe.

En investissant dans différents pays, la SCPI vise à bénéficier des différentes conjonctures économiques et immobilières qui peuvent exister entre ces pays afin de saisir les opportunités offrant un couple rendement-risque plus intéressant à un moment donné.

La SCPI pourra acquérir des biens immobiliers en devises autres que l'euro. Pour les pays hors zone euro, le niveau du taux de change euro/devise dans le contexte de ses cycles historiques sera également pris en compte. La Société de Gestion pourra décider de couvrir ou non l'exposition au risque de change.

Pour la mise en œuvre de cette politique de gestion et d'investissement, et notamment la réalisation d'investissements en Europe, la Société de Gestion s'est rapprochée d'un professionnel du secteur de l'immobilier implanté dans plusieurs pays européens afin de l'accompagner sur les différents marchés : Principal Real Estate Europe.

Principal Real Estate Europe dispose d'une expertise dans la recherche, l'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers situés en Europe. L'équipe européenne comprend au 31/12/2021 110 personnes et gère plus de 5 milliards d'euros d'actifs immobiliers en Europe.

La Société de Gestion s'appuiera sur l'expertise de Principal Real Estate Europe tant pour l'identification des opportunités d'investissements en Europe que la réalisation de missions d'acquisition et d'*asset management* portant sur ces investissements.

Politique d'endettement

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

Conformément à l'article 422-203 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 3 octobre 2022 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

4. PROCEDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

Ces modifications seront proposées en fonction principalement de l'évolution des dispositions de la réglementation, de l'évolution de la conjoncture économique, de l'émergence de nouvelles possibilités
5. d'investissement ou de toute autre évolution nécessitant la mise à jour de la stratégie.

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

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

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

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

PRINCIPAUX RISQUES

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés à l'endettement : la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées dans l'introduction de la présente Note d'Information. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon

importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

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

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

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

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

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

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

- Les risques de transition portant sur l'évolution des règlementations liées :
    - aux consommations énergétique ;
    - aux émissions de gaz à effet de serre ;
    - à la gestion des ressources ;
    - à la préservation de la biodiversité ; et
    - aux enjeux de réduction des risques de pollution (sols, eaux, air).
- Les risques physiques liés au changement climatique (risques aigus et risques chroniques).

La Société de Gestion prend en compte ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement au travers de :

- La mise en place d'une cartographie des risques de durabilité sur le patrimoine détenu via notamment :
    - L'utilisation de l'outil Bat-Adapt (ou équivalent),
    - Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ;
    - La connaissance des éventuelles pollutions sur le site ;
    - La connaissance de l'impact de ses actifs sur la biodiversité ;
- La connaissance des raisons pour lesquelles une partie du patrimoine ne pourrait être cartographiée ;
- La mise en place d'une veille sectorielle et réglementaire au niveau de la Société de Gestion ;
- Pour les investissements indirects, la cartographie des investissements pour lesquels les facteurs de durabilité sont pris en compte dans le processus de gestion.

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

VALORISATION DE LA SCPI

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

7.

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

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

8.

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

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

Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

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

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

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

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

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.

1.

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

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

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

MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION

2.

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

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

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

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

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

3.

3.1

PARTS SOCIALES

3.2

Valeur nominale des parts

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

Forme des parts

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

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

La Société de Gestion remet aux associés des attestations de propriété des parts.

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la Société de Gestion, les parts pourront être fractionnées en millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

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

Dès lors que la législation ou la réglementation applicable aux SCPI intégreront la possibilité de créer des catégories de parts de SCPI, des catégories de parts pourront être créées sur décision de la Société de Gestion.

NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Le minimum de souscription de parts pour tout nouvel associé est fixé à quatre (4) parts.

4. Le minimum de souscription ultérieure de parts pour tout associé de la SCPI est fixé à une (1) part.

La souscription est ouverte à tous les investisseurs, non-professionnels, professionnels ou contreparties éligibles, hors *US Persons*, souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne…) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

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

5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions seront reçues par la Société de Gestion, Theoreim, sis 105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris - et par les distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion.

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

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des bulletins de souscription. En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels évènements.

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

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

JOUISSANCE DES PARTS

7. Les parts souscrites entrent en jouissance le premier jour du sixième (6ème) mois suivant celui de la souscription et du règlement des parts de la SCPI.

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

MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

L'attention des associés est attirée sur le fait qu'à la date de délivrance du visa de l'AMF le 13 septembre 2022, dans un délai expirant le dernier jour du deuxième (2ème) mois suivant la date de délivrance du visa par l'AMF, le prix de souscription par part se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part	Cent cinquante (150) euros
Prime d'émission	Quatre-vingt-huit euros (88)
Prix de souscription	Deux cent trente-huit (238) euros

Ces parts seront inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

A compter du premier (1er) jour du troisième (3ème) mois suivant la date de délivrance du visa par l'AMF, le prix de souscription d'une part de la SCPI se décomposera de la manière suivante :

Nominal de la part	Cent cinquante (150) euros
Prime d'émission	Cent (100) euros
Prix de souscription	Deux cent cinquante (250) euros

A date et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part est fixé à deux-cent-cinquante-neuf (259) euros décomposés comme suit :

Nominal de la part	Cent cinquante (150) euros
Prime d'émission	Cent neuf (109) euros
Prix de souscription	Deux-cent-cinquante-neuf (259) euros

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
    - les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
    - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie et frais de conseils liés à la rédaction de la documentation juridique) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
    - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription, telle que définie au Chapitre III - Frais et Commissions ci-dessous. Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information.

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

AGREMENT

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

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

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

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

10. Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

GARANTIE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum initial, soit quinze millions (15 000 000) euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit deux millions deux cent cinquante mille (2 250 000) euros, dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

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

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et approuvée par l'AMF, couvrant un montant représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse, a été délivrée le 3 novembre 2022 par la Banque Palatine (la « **Banque** »).

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

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

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

11. INFORMATION SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT EQUITABLE DES ACTIONNAIRES

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

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

12. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « U.S. PERSONS »

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

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

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

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

qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'*U.S. Securities Act* de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

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

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion :
    - par principe, la demande de retrait ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;
    - par exception, dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement et qu'il serait décidé de suspendre les retraits et de mettre en place un marché secondaire en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les associés auront la possibilité de céder leurs parts par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion au siège de la SCPI.
- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

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

RETRAIT DES ASSOCIES

1. Principe du retrait compensé

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

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

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

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

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

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

Faculté de constitution d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'assemblée générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'assemblée générale ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des
1.3 associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

La mise en œuvre du fonds de remboursement n'altèrera aucunement le déclenchement du mécanisme légal de blocage mentionné à l'article 1.7 ci-après.

Modalités de retrait

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

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

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

Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

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

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

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

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

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

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter de la date de compensation des ordres de retrait telle que mentionnée ci-après.

1.4

Effet du retrait

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

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

1.5 Les parts remboursées sont annulées.

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

Prix de retrait

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

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué, d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT).

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

L'associé se retirant perçoit alors, 233,10 € par part, soit :

Prix de souscription : 259 €

Commission de souscription : 25,90 € HT

Prix de retrait : 233,10 €

Si le retrait n'est pas compensé et qu'un fonds de remboursement a été constitué dans les conditions décrites à l'article 1.2 ci-dessus, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

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

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

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

Publication des retraits

1.6 Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion : www.theoreim.com

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

Blocage des retraits

1.7

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

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

CESSIONS DES PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE

2.1 Dans l'hypothèse où l'assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application de l'article 1.7 ci-dessus, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion.

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

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

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

2.2.1 Inscription des ordres

(a) Conditions d'inscription des ordres

2.2

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

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

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis. Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

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

(b) Durée de validité des ordres

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

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

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

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

(c) Couverture des ordres

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

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

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

2.2.2 Modification ou annulation des ordres

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

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

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

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

La modification ou l'annulation de l'ordre doit être adressée à la Société de Gestion dans le délai indiqué à l'Article 2.5.2.

Mode de transmission des ordres

Les ordres d'achat et de vente sont adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception.

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

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

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

Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre.

La Société de Gestion adresse un accusé de réception au donneur d'ordre.

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

Exécution des transactions et transfert de propriété

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

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

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

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de l'inscription sur le registre des associés.

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

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de
2.5 propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

Confrontation et fixation du prix d'exécution

2.5.1 Détermination du prix d'exécution

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

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

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

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

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

Le prix d'exécution est un prix hors frais (c'est-à-dire qu'il n'intègre pas la commission de cession (cf. **Chapitre III - Commissions**, *infra*) et les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur), à la charge de l'acquéreur).

2.5.2 Périodicité du prix d'exécution

Le prix d'exécution est déterminé mensuellement le dernier jour ouvré du mois, à 12 heures.

Pour participer à la confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la Société de Gestion, avant 10 heures la veille du jour de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

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

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

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

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la Société de Gestion, la veille du jour de la confrontation avant 10 heures, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés à l'Article 2.3 ci-dessus.

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

2.5.3 Modification de la périodicité du prix d'exécution

La modification de la périodicité du prix d'exécution mentionnée à l'Article 2.5.2 ci-dessus peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois (3) mois et inférieure à un (1) jour.

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

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

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres ;
- le bulletin périodique ;
- le site internet de la Société de Gestion : six (6) jours au moins avant sa date d'effet.

2.5.4 Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site internet de la Société de Gestion : www.theoreim.com

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

2.7 **Clause d'agrément**

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, dans les conditions de l'article 9 du Chapitre I de la présente Note d'Information.

Blocage du marché secondaire des parts

2.7.1 Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois

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

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

2.7.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

Conformément à l'article 422-211 du RGAMF, la Société de Gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé par écrit l'AMF.

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

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

TRANSACTIONS SUR LE MARCHE DE GRE-A-GRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Registre des transferts

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

Pièces nécessaires à la SCPI

3.1

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement par un associé de gré à gré, la SCPI doit être en possession de la déclaration de cession dûment enregistrée par l'administration fiscale.

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

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

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

Effet des mutations

3.3

L'objectif (non garanti) de la SCPI est de distribuer des acomptes sur dividendes selon une périodicité a minima trimestrielle.

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

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

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

CHAPITRE III - FRAIS ET COMMISSIONS

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

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

La SCPI règle notamment, directement :

- le prix et les frais, droits, honoraires, notamment de notaire, et commissions liés à l'acquisition des biens ;
- les frais et honoraires de prestataires externes de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- les frais de mise en place des emprunts bancaires;
- les frais de *due diligence* des immeubles acquis ou des opérations abandonnées;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation ou de restructuration des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non-refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- les frais et honoraires d'architecte, de bureau d'études ou de conseils (AMO) se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux (*property management*) ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ou périodique ;
- les frais de tenue de comptabilité, de secrétariat juridique et de suivi fiscal ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes diverses ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les frais afférents la constitution de la SCPI (y inclus les honoraires des conseils) : préparation des statuts, note d'information, bulletins de souscription, émission des jaquettes et attestations de propriété des parts, frais de greffe et d'enregistrement ;
- les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital statutaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- les frais liés à la labellisation de la SCPI ou des immeubles ; ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

COMMISSION DE GESTION

Au titre de l'administration de la SCPI et de la gestion de ses actifs, la Société de Gestion percevra une commission de gestion maximum de 12 % HT (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant :

- des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés) ; et

1.

- des autres produits encaissés par la SCPI.

La société de gestion entend limiter la commission de gestion à 10% HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) tant que la collecte nette annuelle de la SCPI est supérieure à un montant de cinq millions (5 000 000) euros.

Le taux effectif et la composition de la commission de gestion versée à la Société de Gestion, seront, dans le respect du montant maximum défini ci-dessus, portés à la connaissance des associés chaque année dans le cadre du rapport annuel présenté à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours. A cette occasion, les associés seront également informés du montant des frais le cas échéant payés à des prestataires externes.

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

- gestion administrative et financière de la SCPI (*fund management immobilier*), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;
- gestion des actifs immobiliers (*asset management immobilier*), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;
- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

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

L'intervention de Principal Real Estate ("**Principal RE**") dans la réalisation des prestations de services comprises dans la commission de gestion pourra être rémunérée selon deux modalités différentes :

- la Société de Gestion pourra sous-traiter une partie des prestations d'*asset management immobilier,* couvertes par la commission de gestion, auprès de Principal RE de sorte que Principal RE facturera directement la Société de Gestion à raison de ces prestations. La Société de Gestion refacturera ces prestations à la SCPI (ou le cas échéant, aux sociétés sous-jacentes) au travers de la commission de gestion. Les prestations réalisées par Principal RE ne donneront lieu à aucune autre rémunération pour la Société de Gestion que la quote-part de la commission de gestion conservée et seront incluses dans le taux maximum de la commission de gestion mentionné ci-dessus ; ou
- les prestations réalisées par Principal Real Estate Europe seront directement facturées à la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux sociétés sous-jacentes (pour les immeubles détenus par leur intermédiaire). Ces prestations ne donneront lieu à aucune autre rémunération pour la Société de Gestion que la commission de gestion perçue par elle. La somme (i) des rémunérations perçues par Principal Real Estate Europe et (ii) de la commission de gestion perçue par la Société de Gestion n'excéderont pas le taux maximum de la commission de gestion mentionné ci-dessus.

La gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI (*property management)* sera réalisée par un prestataire externe, à savoir le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), la gestion technique (budget pour l'année à venir, établissement du Plan Pluriannuel des Travaux, choix des intervenants, conditions des appels d'offre et des rapports d'analyse, suivi des travaux et respect du

budget), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances.

Ces prestations de *property management* seront directement facturées par les prestataires externes à la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux sociétés sous-jacentes (pour les immeubles détenus par leur intermédiaire), aux taux prévus par ces contrats et ne seront pas couvertes par la commission de gestion.

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La Société de Gestion percevra une commission de souscription d'un montant de 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant souscrit, destiné à couvrir les frais de collecte (notamment
2. préparation et réalisation des souscriptions, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc…)).

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à des prestataires externes (et notamment Principal RE à raison des prestations afférentes à la recherche d'investissement).

COMMISSION DE RETRAIT OU DE CESSION DE PARTS

3.

Commission de retrait

3.1

Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI.

La Société de Gestion a toutefois décidé que cette commission serait nulle (0%).

3.2

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

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent (100) euros HT (soit 120 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent (100) euros HT (soit 120 euros TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

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

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatives aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.

Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

Dans l'hypothèse où un marché secondaire serait mis en place et de cessions de parts réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant de la transaction (prix d'exécution), soit 6 % TTC (au taux de TVA en vigueur), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par l'acquéreur.

COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 1 % HT (soit 1,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition HT/HD ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

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

4.

- planification des programmes d'achat et d'arbitrage annuels ;
- pilotage des *due diligence* ;
- suivi de constitution des *data-room* ;
- le cas échéant, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes d'achat et de vente ; et
- distribution le cas échéant des plus-values.

Cette commission sera facturée par la Société de Gestion à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation (si celles-ci sont propriétaires de l'immobilier acquis ou cédés), et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

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

L'intervention de Principal RE dans la réalisation des prestations de services comprises dans la commission d'acquisition et de cession pourra intervenir selon deux modalités différentes :

- la Société de Gestion pourra sous-traiter une partie des prestations couvertes par la commission d'acquisition et de cession auprès de Principal RE de sorte que Principal RE facturera directement la Société de Gestion à raison de ces prestations. La Société de Gestion refacturera ces prestations à la SCPI (ou le cas échéant, aux sociétés sous-jacentes) au travers de la commission d'acquisition et de cession. Les prestations réalisées par Principal RE ne donneront lieu à aucune autre rémunération pour la Société de Gestion que la quote-part de la commission conservée et seront incluses dans le taux maximum de la commission d'acquisition et de cession mentionné ci-dessus ;

- les prestations réalisées par Principal RE pourront être directement réalisées et facturées à la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux sociétés sous-jacentes (pour les immeubles détenus par leur intermédiaire). Ces prestations ne donneront lieu à aucune autre rémunération pour la Société de Gestion que la commission d'acquisition et de cession perçue par elle. La somme (i) des rémunérations perçues par Principal Real Estate Europe et (ii) de la commission perçue par la Société de Gestion n'excéderont pas le taux maximum de la commission d'acquisition et de cession mentionné ci-dessus.

Plus généralement, *mutatis mutandis,* les prestations qui seraient réalisées par un prestataire externe, autre que Principal RE (notamment des brokers ou conseils à l'acquisition), pourront être directement facturées par les prestataires externes à la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux sociétés sous-jacentes (pour les immeubles détenus par leur intermédiaire), au taux prévus par ces contrats. Ces commissions ne seront pas incluses dans le taux maximum de la commission d'acquisition et de cession mentionné ci-dessus.

COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

La Société de Gestion pourra percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, calculée sur l'ensemble des programmes de travaux de gros entretien et d'investissements réalisés d'un montant supérieur à cent mille (100 000) euros.

La commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux est de 1 % HT (soit 1,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés.

5. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de suivi et de pilotage des travaux à Principal RE, étant précisé que Principal RE pourra également facturer ses prestations directement à la SCPI et /ou aux sociétés sous-jacentes. Ces prestations ne donneront lieu à autre aucune rémunération pour la Société de Gestion que la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux perçue par elle. La somme (i) des rémunérations perçues par Principal Real Estate Europe et (ii) de la commission perçue par la Société de Gestion n'excéderont le taux de la commission de suivi et de pilotage des travaux mentionnée ci-dessus.

AUTRES REMUNERATIONS

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

INFORMATION SUR LES FRAIS

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

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la SCPI de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la SCPI.

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

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

REGIME DES ASSEMBLEES

Convocation

L'assemblée générale de la SCPI réunit les associés.

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

1.

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

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

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

1.1.1 Modalités de convocation

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

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée générale est notifiée à la Société de Gestion, au plus tard 45 jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander, à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

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

1.1.2 Information des associés

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

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du conseil de surveillance ;

1.2

- le ou les rapports des commissaires aux comptes ;
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

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

Représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales.

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

Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

1.3 **Vote par correspondance et par voie électronique**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

1.4

Scrutin

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

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

Ordre du jour

1.6

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

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

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

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

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

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

REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'assemblée générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

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

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

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

3.

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

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

CONVENTIONS PARTICULIERES

4.

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

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

5.

DEMARCHAGE ET PUBLICITE

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

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date du visa, le numéro de visa ;

6.

- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable ou mise à disposition sur un site internet.

REGIME FISCAL

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

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

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

(a) Déficit Foncier

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

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

(b) Micro Foncier

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

intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR. Les régimes Malraux, Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier mais les déductions spécifiques Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR ne sont pas applicables.

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

Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

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

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

- Produits financiers : les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (« **PFU** ») qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation globale de 30 % avec les prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.
  Toutefois, avant d'être soumis au PFU ou, le cas échéant, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire (« **PFNL** ») au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû (notamment en cas d'option pour le barème progressif), l'excédent est restitué.

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

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

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

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

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

(a) Les plus-values sur cession d'immeubles

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

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

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

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

un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

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

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

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

Sauf exception[2], la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

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

(b) Imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI

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

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

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

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

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

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

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

[1] Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

[2] En cas de vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

(c) Cas particulier des moins-values

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

(d) Prélèvement à la source

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

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

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

(e) Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

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

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

6.2

Fiscalité des personnes morales résidentes de France

6.2.1 Les revenus

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

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

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

6.2.2 Les plus-values

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

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

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

Précisions concernant les revenus et plus-values de source étrangère

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

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

- les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable3, ou
- les revenus fonciers et les plus-values immobilières de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français qui peut être égal, selon les conventions, soit au montant de l'impôt français, soit au montant de l'impôt étranger sans toutefois pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus.

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

6.4

Impôt sur la fortune immobilière

Concernant la valeur à déclarer à l'administration fiscale au titre de l'IFI, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part ainsi que le
7. ratio d'assujettissement.

7.1

MODALITES D'INFORMATION

Rapport annuel

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

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

Bulletins d'information

Conformément à l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq (45) jours suivants la fin *a minima* de chaque semestre, la Société de Gestion met à disposition sur son site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale sur la période, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information.

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

7.2 La Société de Gestion pourra, à sa discrétion, fournir un rapport d'information intermédiaire.

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

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE ET INFORMATION DE LA SCPI

LA SCPI

1.

Dénomination sociale	LOG IN
Siège social	105 - 109 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS
Nationalité	Française
Forme juridique	Société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicables aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
RCS	RCS Paris sous le numéro 920 755 287
Objet social	La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé principalement en France et dans les pays de l'Union européenne, au Royaume-Uni, et accessoirement dans d'autres pays en Europe, permettant de rechercher une performance financière en vue de distribuer un dividende aux associés et à moyen terme une plus-value sur les immeubles pouvant se traduire par une croissance de la valeur de la part. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

Durée de la SCPI	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la SCPI le 24 octobre 2022, et se terminera le 31 décembre 2022.
Capital social initial	8 908 350 euros.
Capital social minimum	Sept cent soixante mille (760 000) euros.
Capital social maximum	Six cent millions (600 000 000) euros.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

2.

Attributions	Le conseil de surveillance a pour mission : - d'assister la Société de Gestion ; - d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ; - présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI. De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RGAMF, le conseil de surveillance : - émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ; - s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement. Un règlement intérieur du conseil de surveillance pourra préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.
Composition	Le conseil de surveillance est composé de trois (3) à sept (7) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI. Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.
Nomination – Révocation – Durée des fonctions	Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles.

	A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé. L'âge des membres du Conseil de Surveillance est de soixante-cinq (65) ans maximum. Les membres concernés seront réputés démissionnaires et remplacés à l'occasion de l'assemblée générale suivant leur 65ème anniversaire. Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI. Les membres du conseil de surveillance sont : - Lucya Group, représentée par Edouard Michot - Pierre-Edouard Coiffard - Nicolas Pfirsch - Andrée Giolai - Noémie Granier - Sébastien Vallerie

3.

ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

Société de Gestion	Theoreim
Siège social	105 - 109 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS
Nationalité	Française.
Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS).
RCS	RCS Paris sous le numéro 882 005 622.
Capital social	128 256 euros.
Répartition du capital	Au 1er novembre 2026 :

	Romain Welsch : 12.475% Marc Emirian : 12.475% Matthieu Urruty : 12.475% Gaëlla Hellegouarch : 12.475% Lucya Group : 50.10%
Agrément AMF	n° GP-20000030 en date du 11 septembre 2020.
Objet social	La Société de Gestion a pour objet l'exercice, dans la limite du programme d'activité et de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers. La Société exerce, directement ou indirectement, en France et à l'étranger : - une activité de gestion collective de tous fonds d'investissements alternatifs pour compte de tiers ; - la gestion pour compte de tiers de sociétés civiles immobilières, et de gestion et d'administration de toutes sociétés immobilières ; - toutes activités de conseil en investissement financier et gestion de mandats civils immobiliers ; - toutes activités de conception et de commercialisation de produits de gestion et de produits d'épargne ; - les transactions sur immeubles et fonds de commerce et la gestion immobilière ; - l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ; - toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ; - et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.
Direction	Président : Romain Welsch Directeur Général : Gaëlla Hellegouarch
Responsabilité professionnelle	Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la

	gestion des fonds qu'elle gère, Theoreim dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

DEPOSITAIRE

4.

Dépositaire	L'assemblée générale constitutive du 3 octobre 2022 a nommé Caceis Bank, dont le siège social est situé 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge (Adresse postale : 12 place des Etats-Unis – CS 40083 – 92549 Montrouge Cedex), en qualité de dépositaire de la SCPI. Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment : - la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ; - le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et - le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

5.

Commissaire aux comptes titulaire	La société KPMG, ayant son siège social sis Tour Eqho, 2 Av. Gambetta, 92400 Courbevoie, a été nommée par l'assemblée générale constitutive du 3 octobre 2022 en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.
Missions des commissaires aux comptes	Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés. À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

6.

Expert externe en évaluation	BNP Paribas Real Estate Valuation France 50, cours de l'Ile Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Il réalise une expertise au moins tous les 3 ans et une actualisation chaque année pour chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF et 422-234 et s. du RGAMF.
Durée des fonctions	L'expert externe en évaluation a été nommé pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

DELEGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE

7.

Délégataire de la gestion comptable	La gestion comptable de la SCPI est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à : Mazars 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie

8.

INFORMATION

Responsable de l'information	Romain Welsch
Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information	Romain Welsch Président de la Société de Gestion Theoreim 105 - 109 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS Tel. 01 85 73 10 60

***

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2 L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°22-16 en date du 13 septembre 2022. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

ANNEXE

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI Log In (la « SCPI ») **Identifiant d'entité juridique :** *969500W3S8S09SV55615*

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activité **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 alignés

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 0 % 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 sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ avec un objectif social
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne** réalisera pas d'investissements durables.

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

La stratégie d'investissement de la SCPI Log In vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière de locaux d'activités, de locaux logistiques, de production, de stockage de biens et de données, de recherche développement, situés principalement dans les pays de l'Union Européenne et au Royaume-Uni.

La SCPI vise à limiter l'exposition de son portefeuille aux actifs impliqués dans les énergies fossiles en excluant à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % de ses actifs immobiliers, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, tels que définis à l'article 2, point 62), du règlement (UE) 2018/1999 du 11 décembre 2018 sur la gouvernance de l'union de l'énergie et de l'action pour le climat.

Par ailleurs, en cohérence avec la labellisation ISR obtenue en 2023, et renouvelée le 19 mars 2026 la SCPI Log In vise à améliorer la performance environnementale (consommation énergétique, émission de gaz à effet de serre et prise en compte de la biodiversité notamment), sociale (inclusion sociale notamment) et de gouvernance des actifs détenus, via une approche multicritères conforme à celle mise en œuvre dans le cadre de la labellisation ISR.

La Société de Gestion prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement immobilière de la SCPI (cf. p.3 ci-après).

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales de la SCPI.

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

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

Lors de son processus d'investissement et de gestion, la SCPI prend en compte des indicateurs de durabilité en vue de mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance mentionnées ci-dessus.

Les indicateurs de durabilité suivis sont :

- l'exposition du portefeuille d'actifs aux énergies fossiles, via la part des actifs destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles ;
- la note ESG agrégée au niveau du portefeuille, conformément aux exigences du label ISR, est composée des critères suivants (liste non exhaustive):
    - la performance énergétique des bâtiments,
    - les émissions de gaz à effet de serre,
    - la gestion de l'eau et des déchets,
    - la prise en compte de la biodiversité en vue de sa préservation,
    - le confort et le bien-être des utilisateurs,
    - l'accessibilité de ses immeubles en termes de mobilités douces,

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

  Sans objet. La SCPI n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

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

  Sans objet. La SCPI n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

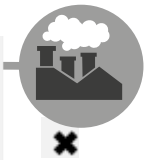
  - *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

    Sans objet. La SCPI n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

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

    Sans objet. La SCPI n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à

    ce jour.



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

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

Oui, _____

Les incidences négatives en matière de durabilité sont les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Il s'agit d'identifier et de maîtriser les éventuels préjudices que pourraient générer les investissements immobiliers réalisés par la SCPI aux facteurs environnementaux et sociaux.

Conformément à l'article 7 du Règlement SFDR, la Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI et de sa gestion. L'ensemble des indicateurs de durabilité sont évalués dans le cadre de l'analyse et du suivi ESG de chaque Actif Immobilier afin d'identifier toute incidence négative sur les facteurs de durabilité.

Ainsi sont étudiés les indicateurs suivants :

- L'exposition aux combustibles fossiles via la part des actifs immobiliers destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles ;
- L'exposition aux actifs immobiliers non efficients sur le plan énergétique via la part des actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G) ;
- L'intensité énergétique des actifs immobiliers via les consommations énergétiques des

bâtiments en kWh/m² ;

- Les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 en $kgCO_2eq/m^2$;
- La production de déchets d'exploitation via la part des actifs immobiliers non équipés d'un système de tri des déchets d'exploitation ;
- L'artificialisation des sols via la part moyenne de parcelle artificialisée (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) sur le portefeuille immobilier (Coefficient de Biotope par Surface ou indicateur équivalent).

La Société de Gestion publie des informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le rapport annuel de la SCPI et communique sur les éventuelles actions menées pour prendre en compte ces incidences négatives dans la prise de décisions d'investissement.



Non

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

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

La stratégie d'investissement de la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier locatif, constitué particulièrement mais non exclusivement de locaux d'activités, de production, de stockage de biens et de données, de recherche et développement et situé principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être investis hors Union Européenne). Le portefeuille est essentiellement composé d'immeubles détenus en direct par la SCPI, construits ou à construire, ou détenus au travers de sociétés de personnes à prépondérance immobilière contrôlées.

- ***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 ?***

Le processus d'investissement de la SCPI tient compte de façon contraignante des éléments suivants :

- l'exposition du portefeuille d'actifs aux énergies fossiles : la part des actifs immobiliers exposés aux énergies fossiles ne doit pas dépasser 10% de la poche d'actifs immobiliers ;
- l'éligibilité de chaque actif au regard de sa note ESG selon que celle-ci (i) est supérieure à la note seuil fixée par la SCPI (actifs Best-In-Class) ou (ii) est améliorable de 20 points ou peut atteindre la note seuil fixée par la SCPI, dans un délai de 3 ans (actifs Best-In-Progress).

De plus, les coûts nécessaires à l'amélioration de la note ESG de l'actif s'il s'agit d'un actif Best-In-Progress ou au maintien de la note ESG s'il s'agit d'un actif Best-In-Class sont intégrés dans le Business Plan. Les actifs sur lesquels les leviers d'action ne permettraient pas l'atteinte de l'objectif ISR sont ainsi exclus des investissements.

Les actifs de la SCPI sont donc sélectionnés suite à cette analyse et au regard de cette exclusion.

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.

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

Sans objet.

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

Sans objet s'agissant d'actifs immobiliers.

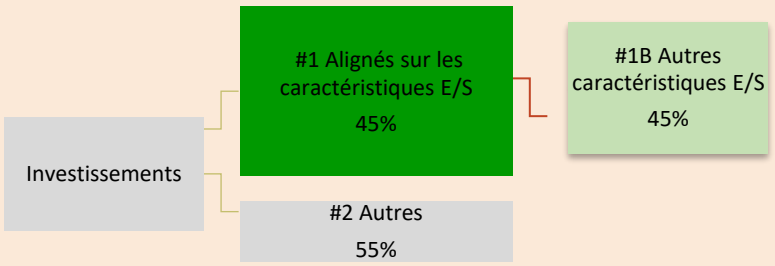
Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

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

L'analyse extra-financière réalisée par la Société de Gestion - stratégie d'exclusion et prise en compte de la note ESG - porte sur les actifs immobiliers. Si la note d'information de la SCPI ne prévoit pas un minimum d'investissement en actifs immobiliers, la SCPI à toutefois vocation à être majoritairement investie en actifs immobiliers.

La SCPI est donc en mesure de s'engager sur l'allocation suivante des actifs :

- au minimum quarante-cinq (45) % du portefeuille en actifs immobiliers promouvant des caractéristiques environnementales ou sociales ("*#1 Alignés sur les caractéristiques E/S*" ci-dessous)
- cinquante-cinq (55) % maximum du portefeuille en actifs non-alignés sur les caractéristiques environnementales se composant de la part d'actifs immobiliers non-alignés (maximum 10% de la poche immobilière) et des actifs liquides ("*#2 Autres*" ci-dessous).



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

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

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

La Société de Gestion n'aura pas recours à des produits dérivés pour atteindre les caractéristiques environnementales promues par la SCPI.

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

La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Le pourcentage d'alignement avec la Taxinomie européenne, au sens du Règlement (UE) 2020/852 sera à minima de 0% en termes de Chiffre d'Affaires.

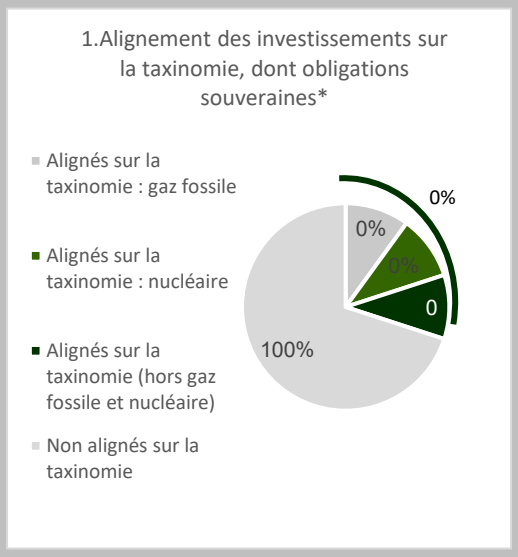
- ***Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[4] ?***

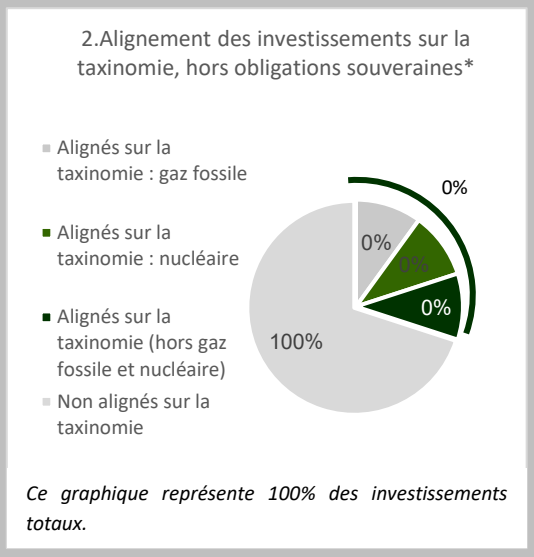
  ☐ ***Oui***

  ☐ ***Dans le gaz fossile*** ☐ ***Dans l'énergie nucléaire***

  ☒ ***Non***

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la Taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines*, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le second graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





Ce graphique représente 100% des investissements totaux.

*Aux *fins de ces graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines.*

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

  Sans objet. La SCPI n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

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

Sans objet. La SCPI n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

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

Sans objet. La SCPI n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

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

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

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », correspondent à deux types d'actifs :

- les actifs immobiliers qui ne prennent pas en compte les caractéristiques environnementales promues par la SCPI et qui peuvent représenter jusqu'à 10 % maximum de la poche immobilière de l'actif ;
- les actifs liquides (dépôts à terme, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'Union Européenne, parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires investis à plus de quatre-vingt-dix (90) % de leur actif sur des titres mentionnés ci-avant), qui serviront à placer les sommes en attente d'investissement ou disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la SCPI.

Ces investissements n'ont pas vocation à contribuer à l'atteinte des caractéristiques environnementales promues par la SCPI et aucune garantie environnementale ou sociale minimale n'est offerte s'agissant de ces investissements.



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

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

Vous trouverez plus d'informations spécifiques aux produits sur le site web : https://www.theoreim.com/ ou auprès d'un intermédiaire financier agréé partenaire de THEOREIM.