EDMOND DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

NOTE D'INFORMATION A DISPOSITION DU PUBLIC

MISE A JOUR LE 5 DECEMBRE 2024

EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BATIR L'AVENIR.

AVERTISSEMENTS AUX INVESTISSEURS 3

AVERTISSEMENTS A L'INTENTION DES ASSOCIES FONDATEURS ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

INTRODUCTION 5

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 5
a) Les fondateurs 5
b) La société de gestion 5
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION 6
a) Politique d'investissement générale 6
b) Politique d'investissement extra-financière 7
3. MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ 8
4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 8
5. PROCÉDURE D'ÉVALUATION 8
6. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 8
7. PRINCIPAUX RISQUES 8

CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 12

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 12
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 12
3. PARTS SOCIALES 12
a) Valeur nominale et variabilité du capital 12
b) Forme des parts 13
c) Nantissement des parts sociales 13
4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 13
5. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE 14
6. JOUISSANCE DES PARTS 14
7. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION 15
7.1 CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
8. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM 15
9. RESTRICTIONS A L'EGARD DES U.S. PERSONS 15

CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE 16

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 16
a) Registre des transferts 16
b) Pièces à envoyer à la société 16
c) Jouissance des parts 16
d) Frais 16
2. RETRAIT DES ASSOCIÉS 17
a) Modalités de remboursement et effets du retrait 17
b) Prix de retrait 17
c) Registre des demandes de retrait 18
d) Pièces à envoyer à la Société 18
3. EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS, CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER 18
a) Informations générales 18
b) Périodicité d'établissement du prix d'exécution 18
c) Exécution et règlement 18
d) Frais 19
e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente 19
f) Couverture des ordres 19
g) Blocage du marché 19
h) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre 20

CHAPITRE III. FRAIS 21

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION 21
2. COMMISSION DE GESTION 21
3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS 21
4. COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION SUR ACTIFS IMMOBILIERS 22
5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER 22
6. AUTRES FRAIS 22

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 23

1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 23
a) Participation 23
b) Convocation 23
c) Quorum 23
d) Majorité 24
e) Ordre du jour 24
f) Information des associés 24
g) Vote par correspondance 24
h) Consultation par correspondance 25
2. DISPOSITIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN 25
a) Dispositions concernant la répartition des bénéfices 25
b) Provisions pour gros entretien 25
3. CONVENTIONS PARTICULIERES 25
4. RÉGIME FISCAL 25
a) Revenus 26
1°) Revenus de source française 26
2°) Revenus de source étrangère 28
1°) Revenus de source française 28
2°) Revenus de source étrangère 28
b) Plus-value 29
1°) Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France 29
2°) Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger 30
1°) Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France 30
2°) Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger 31
c) Imposition sur la fortune immobilière 31
5. MODALITÉS D'INFORMATION 31
a) Rapport annuel 31
b) Bulletin d'information périodique 31

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS 32

1. LA SOCIÉTÉ 32
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE 32
3. ADMINISTRATION 33
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES 34
5. EXPERT IMMOBILIER 34
6.DÉPOSITAIRE 34
7.INFORMATION 35

AVERTISSEMENTS AUX INVESTISSEURS

Acheter des parts de la SCPI **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA** est un investissement immobilier.

Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis.

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de 10 ans ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ;
- en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment niveau des loyers, taux de vacance) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors 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 du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA** 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 montant des emprunts ne pourra dépasser 30 % de la capitalisation[1] de la SCPI.

L'effet de levier au sens de la directive 2011/61/UE (ci-après, la « Directive AIFM ») et de son règlement délégué associé, calculé en fonction de la méthode de l'engagement, sera de 142 % au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la SCPI, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la SCPI.

Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

Cette opération présente un caractère risqué en cas de baisse du marché immobilier : la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits et la valeur comme la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.

Le rendement de **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA** pourra 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. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes de neutralisation fiscale (principalement crédit d'impôt ou taux effectif) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

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

Les revenus distribués pourront être composés de revenus fonciers et/ou financiers mais aussi de potentielles plus-values constatées. Les revenus potentiels soumis à décision de l'Assemblée Générale sont versés trimestriellement et dès le versement du premier acompte sur dividende.

[1] La capitalisation est calculée en multipliant le nombre de parts en circulation par le prix de souscription.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A) LES FONDATEURS

La société **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA** a été constituée le 4 avril 2024 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») à l'initiative des fondateurs ci-dessous indiqués.

Le capital social initial de la SCPI **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA,** de cinq millions quatre cent soixante-dix mille cinq cent soixante (5 470 560 €), est divisé en 34 191 parts de 160,00 € de nominal, réparti entre :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	% du capital détenu (en %)	Pleine Propriété (en nombre)	Nue-Propriété (en nombre)	Usufruit (en nombre)	Capital social (en €)	Prime d'émission (en €)	Montant versé (en €)
Robin SARL	48,75%	16 667	-	-	2 666 720 €	333 340 €	3 000 060 €
H2O Participations	24,37%	8 334	-	-	1 333 440 €	166 680 €	1 500 120 €
SC Proxima Vie	24,37%	8 334	-	-	1 333 440 €	166 680 €	1 500 120 €
Arnaud Andrieux	1,63%	556	-	-	88 960 €	11 120 €	100 080 €
Pierre Jacquot	0,37%	125	-	-	20 000 €	2 500 €	22 500 €
Nicolas Halphen	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Laurent Paoli	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Xavier Pelton	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Isabelle Rossignol	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Pierre Sasson	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Edmond de Rothschild Asset Management (France)	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Edmond de Rothschild Assurance et Conseil (France)	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
TOTAL		**34 191**			**5 470 560 €**	**683 820 €**	**6 154 380 €**

Les fondateurs verseront chacun, par part souscrite, la valeur nominale de 160,00 € à laquelle s'ajoute la prime d'émission de 20,00 € TTC de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Les fondateurs verseront donc la somme unitaire de 180,00 € TTC par part et la somme totale de 6 154 380€.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers.

Le capital social maximum statutaire à la création de la SCPI est fixé à 40 000 000 €.

Le capital social maximum statutaire a été augmenté par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 5 décembre 2024 à 100 000 000 €.

B) LA SOCIETE DE GESTION

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France) (EDR REIM (France)), société de gestion de portefeuille agréée le 1er février 2010 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-10000005, agréée en date du 24 juin 2014 au titre de la Directive AIFM, société par actions simplifiée, au capital de 650 000 €, dont le siège est sis 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 481 118 123, est désignée statutairement Société de Gestion, sans limitation de durée, de cette SCPI (ci-après, la Société de Gestion).

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION

A) POLITIQUE D'INVESTISSEMENT GENERALE

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés au sein de l'Union Européenne, au Royaume-Uni et en Suisse.

Les investissements immobiliers directs ou indirects porteront sur les localisations et typologies suivantes :

- Localisations : Union Européenne, principalement dans la zone Euro, au Royaume-Uni et en Suisse ;
- Typologies : tous types d'actifs immobiliers professionnels tels que bureaux, commerces, locaux d'activité et logistique, entrepôts, actifs à usage d'hôtellerie et de loisirs, établissements de santé, résidences gérées, parkings, … ;

Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.

Il peut aussi être envisagé des acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans le respect de la réglementation applicable aux SCPI.

L'objectif de taux de distribution cible est de 6 % nets de frais de gestion et celui du taux de rentabilité interne (TRI) de 6 % sur 10 ans. Ces objectifs ne sont pas garantis et sont basés sur des hypothèses propres à la société de gestion.

La SCPI **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA** aura pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers :

- en adoptant une stratégie d'investissement ouverte destinée à constituer un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologies d'actifs et de localisation géographique de ces derniers. Dans ce cadre, les investissements pourront être réalisés dans des actifs localisés en France et au sein de l'Union européenne, principalement en zone euro, ainsi qu'en Suisse et au Royaume-Uni. Pour cela, **EDMOND DE ROTHSCHILD REIM** dispose de bureaux ou d'une expertise locale sur les marchés d'investissements suivants : France, Allemagne, Belgique, Pays-Bas, Luxembourg, Suisse et Royaume-Uni ;
- en privilégiant le revenu locatif en vue de rechercher une optimisation des loyers potentiels perçus par la SCPI qui ne se fasse pas au détriment de la constitution du patrimoine ;
- en prenant en compte les caractéristiques extra-financières (ESG).

Les investissements seront réalisés en portant une attention particulière à la combinaison de :

- la profondeur du marché locatif ;
- le dynamisme de la zone géographique ;
- la qualité du(es) locataire(s) :
- la durée du(es) bail(baux) ;
- la performance extra-financière de l'immeuble.

Selon l'analyse propre à la Société de Gestion, fondée sur la réalisation d'hypothèses de marché, la Société de Gestion analysera les prix des marchés et en fonction de l'évolution des prix constatée et de l'historique des cycles des marchés immobiliers, se positionnera, au regard de la conjoncture, sur les marchés qui offriront les rendements locatifs les plus favorables. Aussi, pendant les périodes où les prix de certains marchés immobiliers seraient considérés en haut de cycle, avec un risque de retournement du marché immobilier, les investissements seront orientés vers d'autres marchés immobiliers offrant des niveaux de prix et des rendements locatifs par conséquent plus favorables en considérant le ratio revenus locatifs/coûts d'acquisition des immeubles.

De manière similaire, pour les investissements potentiels en dehors de la zone euro, la Société de Gestion analysera le cours actuel du taux de change euro/devise concernée afin de le positionner au regard de son évolution historique. Les pays offrant un cours de leur devise favorable à l'euro seront privilégiés. Les actifs détenus dans les

pays où le cours de change sera devenu défavorable à l'euro seront potentiellement arbitrés afin de profiter d'un effet de change positif.

En complément, la SCPI pourra également, dans la limite de la réglementation applicable :
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de son 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, conformément à l'article R.214-157, 3°, d) du code monétaire et financier ;
- conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location ;
- détenir des dépôts, des liquidités et des instruments financiers à terme simples (en particulier, swaps, caps et contrats à terme, en vue de la couverture du risque de change et de taux, conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social) ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;
- acquérir des parts ou actions de sociétés civiles ou d'organismes de placement collectif immobiliers de droit français ou de droit étranger ayant un objet équivalent dans une limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme, dans une limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

B) POLITIQUE D'INVESTISSEMENT EXTRA-FINANCIERE

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

A ce titre, la stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « SFDR »).

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

La Société de Gestion a ainsi mis en place une grille d'évaluation des actifs immobiliers, intégrant les critères ESG. Cette stratégie extra-financière est déclinée sur l'ensemble des actifs immobiliers en portefeuille, et ce dans une logique d'amélioration continue des actifs.

Cette stratégie est mise en œuvre par les équipes d'acquisition et de gestion à chaque étape clé du processus d'investissement et de gestion. Ainsi, dès l'identification des actifs cibles, et préalablement à l'intégration au portefeuille, les équipes d'acquisition et de gestion évaluent le niveau de maturité de l'actif immobilier selon les critères définis dans la grille ESG interne et attribuent ainsi un score. Sur cette base, un plan d'actions est défini en vue d'améliorer la notation des actifs selon une approche d'amélioration continue sur la durée de détention de l'actif. Annuellement, un état des lieux de la performance extra-financière du portefeuille est dressé et la notation des actifs est actualisée.

Aucun indice de référence n'a été désigné en vue de suivre les caractéristiques environnementales promues par la SCPI.

Enfin, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Taxinomie » ou « Taxonomie »).

Davantage d'informations relatives à ces caractéristiques et la manière dont elles sont respectées sont disponibles en Annexe et sur le site internet de la Société de Gestion (www.reim-edr.com).

En investissant en fonction des différents cycles, la SCPI **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA** constituera dans le temps un patrimoine immobilier visant à mutualiser le risque, du fait :

- d'une diversification en termes de typologie d'actifs ;
- d'une diversification géographique.

3. MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification significative de la politique d'investissement sera soumise à la validation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Les modifications de la politique d'investissement proposées à l'assemblée générale feront l'objet d'une information préalable du dépositaire.

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant de sa part au capital.

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

5. PROCÉDURE D'ÉVALUATION

Le recours à un évaluateur interne indépendant est introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI.

EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA a tout d'abord recours à un Expert Externe en Evaluation répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Les méthodes d'évaluation employées par les Experts Externes en Evaluation dans le cadre de leurs missions sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière signée par l'Association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM) et élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI).

Celui-ci évalue tous les cinq ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise annuellement ces valeurs au cours des quatre années suivantes.

Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (principalement composés de liquidités en attente d'investissements) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France), indépendamment de ses équipes de gestion.

6. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents. La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif, juridique et environnemental. Cet audit sera effectué par la société de gestion avec le concours des conseils externes de la Société. L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié. En cas d'acquisition de société, celle-ci donnera lieu à la signature d'un acte sous signature privée. Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriétaire et de bailleur, la Société supporte la responsabilité contractuelle attachée à de telles qualités. Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement, soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

7. PRINCIPAUX RISQUES

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

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

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

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

Risques liés à l'endettement et au recours à l'effet de levier : la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées dans l'Avertissement ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

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

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

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

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

Risque de durabilité : les risques de durabilité traduisent le risque lié à 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.

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.

Les principaux risques de durabilité pouvant affecter les investissements réalisés par la SCPI identifiés par la Société de Gestion sont les suivants :

- *Risques physiques liés au changement climatique* : les risques physiques liés au changement climatique résultent directement de l'exposition des actifs de la SCPI aux aléas climatiques, en particulier les vagues de chaleur, les épisodes de sécheresse (retrait et gonflement des argiles), les inondations et les submersions marines. Ces phénomènes peuvent occasionner des dommages aux actifs immobiliers et exiger la réalisation de travaux impactant leur rentabilité. Ils peuvent également diminuer la valeur des actifs immobiliers via une baisse de leur attractivité tant à la commercialisation qu'à la revente. Ces risques sont évalués par la Société de Gestion, en fonction de la localisation et des caractéristiques propres aux actifs en portefeuille.
- *Risques de transition liés aux évolutions induites par la transition écologique* : les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition de la SCPI aux conséquences économiques de la transition écologique. Ces risques sont notamment liés à une évolution des systèmes de taxation défavorable aux activités polluantes et à des normes environnementales plus contraignantes concernant les actifs immobiliers. Ces risques font l'objet d'un suivi par la Société de Gestion.
- *Risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux* : les risques de responsabilité correspondent aux conséquences pécuniaires d'une sanction ou d'une condamnation pour des manquements à la règlementation environnementale ou des dommages liés à des considérations environnementales. Ces risques font l'objet d'un suivi par la Société de Gestion.
- *Risques liés à la biodiversité* : les risqués liés à la biodiversité correspondent notamment aux conséquences sur le climat résultant d'une atteinte à la biodiversité. Pour les actifs immobiliers de la SCPI, la Société de Gestion se fixe comme objectif de mener des actions en faveur de la biodiversité lorsque cela est possible.
- *Risques réputationnels* : les risques réputationnels désignent les risques liés à la sécurité des actifs en portefeuille, notamment dans les phases de travaux (sécurité des usagers, risque amiante et plomb, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...) et le risque lié au choix des parties prenantes. La Société de Gestion s'efforce de minimiser ces risques tout au long du processus de sélection et de gestion des actifs, notamment par le biais de règles de gouvernance, de standards d'exploitation et de sélection et évaluation de ses partenaires.

En outre, la SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au niveau du produit. L'intégration des incidences négatives en matière de durabilité issues de décisions d'investissement portant sur des actifs immobiliers requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas à ce jour utilisés pour la gestion de la SCPI.

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

Risque de change : le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. L'objectif d'investissement vise principalement des actifs localisés dans des pays de la zone euro et dans une moindre mesure dans (i) des pays de l'Union européenne hors zone euros où EDMOND DE ROTHSCHILD REIM est implanté (e.g. Danemark étant rappelé que la couronne danoise est indexée sur l'euro) ou (ii) au Royaume-Uni et en Suisse. Aussi, en fonction de la part d'actifs localisés hors zone euro, le risque de change pourra faire l'objet d'une couverture.

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.

Risques de corruption et de blanchiment de capitaux : les risques de corruption et de blanchiment des capitaux correspondent aux violations des dispositions législatives et règlementaires visant à interdire la corruption et le blanchiment de capitaux. La mise en place par la Société de Gestion d'un dispositif robuste vise à minimiser ce risque dans le meilleur intérêt de la SCPI et des Associés.

CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, chaque souscripteur reçoit sur un support durable, un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants :
- la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, le cas échéant, sa dernière actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le document d'informations clés dit « DIC PRIIPS » ;
- le bulletin de souscription dont un exemplaire est à conserver par le souscripteur et contenant les informations relatives aux conditions d'émission en cours.
- le rapport annuel du dernier exercice social une fois disponible ;
- le dernier bulletin périodique d'information une fois disponible ;

Avec l'accord préalable du souscripteur, la souscription pourra être réalisée par voie électronique. Dans ce cas, le souscripteur validera qu'il a bien reçu l'ensemble des documents énoncés ci-dessus et procèdera à la signature électronique de son bulletin de souscription.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'augmentation de capital et en particulier le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant notamment la commission de souscription. À défaut, la souscription sera réputée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué en l'état et sans frais à son auteur.

Pour les souscriptions à crédit, les parts sont entièrement libérées lors du versement effectif des fonds correspondants par prélèvement ou virement bancaire.

À cet égard, **nous attirons votre attention sur les risques suivants liés au financement à crédit** :
- le remboursement du capital dans un contexte de retournement du marché immobilier ;
- le financement à crédit par un recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI pour pouvoir déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers ;
- le rendement des parts achetées à crédit, ou le cas de baisse des prix lors de la vente des parts, qui conduiraient le souscripteur à payer la différence.

Les souscriptions sont à adresser par voie postale ou électronique et sont reçus au siège de la Société de Gestion, au 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris ainsi qu'auprès de tout autre intermédiaire habilité par la Société de Gestion.

Les versements par prélèvement ou virement bancaire doivent être libellés à l'ordre de la SCPI **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA** et effectués sur le compte spécifique de la SCPI, à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public.

3. PARTS SOCIALES

A) VALEUR NOMINALE ET VARIABILITE DU CAPITAL

La valeur nominale de la part est de 160,00 €. Les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales sont applicables aux fractions de parts sociales. Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée.

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

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

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

Des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

La Société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire fixé dans les statuts, qui peut être modifié à tout moment en Assemblée Générale Extraordinaire. Il diminue par suite des retraits. Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :
- 10 % du capital social statutaire ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale ;
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin périodique d'information les mouvements sur le capital constatés au cours du trimestre précédent.

Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 5 470 560,00 € au capital social statutaire maximum sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

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 RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

B) FORME DES PARTS

Les parts sont nominatives.

Les parts sociales sont représentées par des titres de propriété numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.

À chaque associé, il sera délivré par la Société de Gestion un certificat attestant son inscription sur le registre. Ce certificat n'est pas constitutif d'un titre négociable. Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception du certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un certificat de perte.

Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la Société.

C) NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Conformément aux dispositions de l'article 1866 du code civil : « Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du code civil. »

4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir :
    a) les frais, droits et taxes liées à l'acquisition des immeubles ;
    b) les frais de constitution, de recherche et d'investissement ;

c) les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la Société de Gestion ;

- d'autre part, à préserver les intérêts des anciens associés.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion.

La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin périodique d'information, et mentionnés de façon détaillée sur le bulletin de souscription.

Il peut être modifié par décision de la Société de Gestion.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la Société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements…).

Le prix de souscription des parts de la SCPI, fixé par la Société de Gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectuent habituellement les retraits ainsi qu'indiqué au chapitre II paragraphe 2.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle, par un expert immobilier, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion. Il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société, sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la SCPI est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital.

Lorsque la Société a atteint son capital social statutaire, les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits.

Afin de garantir l'équité entre tous les porteurs de parts de la SCPI, toutes les souscriptions sont effectuées selon les mêmes modalités et dans les mêmes conditions de prix et de frais. Aucune réduction ne pourra être accordée.

5. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins vingt-cinq (25) part(s) sociale(s).

6. JOUISSANCE DES PARTS

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

Pour tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés, la date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion au 1er jour du 6ème mois suivant la souscription et son règlement et précisée dans le bulletin de souscription.

Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la Société de Gestion.

7. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 200,00 € à compter du 04/04/2024. Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

Conditions valables à compter du 04/04/2024 :
- Prix de souscription d'une part : 200,00 €
- Valeur nominale : 160,00 €
- Prime d'émission : 40,00 €

Soit un prix de souscription net de tous autres frais de 200,00 €

La Société de Gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Cette commission est destinée à rémunérer la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement. La société de gestion pourra éventuellement rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs partenaires de la Société de Gestion.

Afin d'assurer un traitement équitable des associés, ces conditions sont applicables à tout ordre de souscription intervenant à compter du 04/04/2024. Elles sont mentionnées dans le bulletin de souscription. Les modifications seront annoncées dans le bulletin périodique d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc.)

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que :
- le capital initial n'a pas été entièrement libéré et ;
- les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du RG AMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites.

8. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, une garantie portant sur 15 % du capital maximum statutaire initial a été délivrée à la Société, par la banque **Société Générale SA** pour faire face au remboursement du montant des souscriptions, à l'exception des associés fondateurs, dans le cas où 15 % au moins du capital maximum statutaire (soit 6 000 000,00 €) ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Pour faire face au remboursement des souscriptions, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et à l'article 422-190 du RGAMF et approuvée par l'AMF, couvrant un montant de 7 500 000,00 € représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse, a été délivrée le 9 avril 2024 par la **Société Générale SA**.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire, sont remboursés du montant de leur souscription.

Au 15 juillet 2024, le capital social de la SCPI, tel qu'il a été attesté par le commissaire aux comptes le 31 juillet 2024, s'élevait à 11 639 680,00 €, soit environ 29.1 % du capital maximum statutaire. La caution bancaire délivrée par la banque **Société Générale SA** en date du 9 avril 2024 est donc caduque depuis le dépassement des 6 000 000,00 € souscrits par le public, représentant plus de 15 % du capital social maximum.

9. RESTRICTIONS A L'EGARD DES U.S. PERSONS

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (U.S. Person) tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des parts.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose de deux moyens, dans le respect des règles et limites fixées par les statuts :
- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts ;
- le remboursement des parts (retrait) demandé à la Société de Gestion et qui n'est possible que s'il existe des demandes de souscription pour les compenser.

En cas de blocage des retraits en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, se substituerait au retrait, la cession des parts par voie de confrontation des ordres d'achat et de vente organisée par la Société de Gestion.

Chaque associé détiendra 25 parts sociales au minimum

A) REGISTRE DES TRANSFERTS

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe.

La cession est librement débattue entre les parties.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La Société de Gestion se réserve le droit d'autoriser ou non le transfert de part. Après acceptation, elle inscrit la cession sur le registre des transferts.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

B) PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société. Dans le cadre d'une cession, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :
- le cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement ;
- le cas échéant, l'acte authentique ou privé de cession.

La Société de Gestion adressera au cessionnaire une nouvelle attestation de propriété des parts, une fois les formalités de transfert effectuées.

C) JOUISSANCE DES PARTS

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

D) FRAIS

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 Frais, paragraphe 3 Commission de cession.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises, à la date d'émission de la note d'information, à un droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur soit de 5 % ou soit de 3 % si les actifs de la SCPI sont principalement situés hors de France.

2. RETRAIT DES ASSOCIÉS

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de demander le retrait de la Société totalement ou partiellement. Le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la Société de Gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante. Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :
- 10 % du capital social statutaire maximum ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale ;
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

À l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation. Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine ou de bénéfices affectés.

À la date de la présente note d'information, il n'existe pas de fonds de remboursement.

Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-219 du RG AMF.

A) MODALITES DE REMBOURSEMENT ET EFFETS DU RETRAIT

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, les parts concernées sont remboursées sur la base du prix de souscription en vigueur à la date de réception de la demande de retrait diminué le cas échéant des commissions de souscription hors taxes revenant à la Société de Gestion.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription existantes intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (ci-après, la « Période de compensation »).

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois au cours duquel le retrait a été effectif.

Conformément à l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, dans le cas où la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, la Société de Gestion en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

B) PRIX DE RETRAIT

Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes, en fonction des deux cas ci-dessous énoncés :

1. 180,00 € par part depuis le visa de l'AMF. Ce prix correspond au prix de souscription actuel de 200,00 € diminué de la commission de souscription de 20,00 € HT.

2. nouvelle valeur de réalisation déterminée après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception (le cas échéant électronique) les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 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.

C) REGISTRE DES DEMANDES DE RETRAIT

Il sera tenu au siège de la Société un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de Gestion.

D) PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE

L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de Gestion, par courrier simple ou tout autre moyen avec accusé de réception.

Les parts ayant fait l'objet du retrait seront annulées.

3. EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS, CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionnée à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société, prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

Tant que les associés, qui ont formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'ont pas cédé l'intégralité des parts qui ont fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, restent comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

A) INFORMATIONS GENERALES

La Société de Gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix :
- sur le site internet de la SCPI : www.reim-edr.com ;
- par téléphone auprès de la Société de Gestion au +33 (0)9 78 25 06 02.

B) PERIODICITE D'ETABLISSEMENT DU PRIX D'EXECUTION

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin périodique d'information et du site internet de la SCPI.

C) EXECUTION ET REGLEMENT

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

D) FRAIS

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre III paragraphe 3 Commission de cession.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur qui est, à la date de la note d'information, de 5 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France.

E) MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique selon les modalités visées ci-dessous, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique selon les modalités visées ci-dessous, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis pour une durée d'un an avec une prorogation possible pour une nouvelle période de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé. Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :
- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La transmission des ordres peut également se faire par voie électronique si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

F) COUVERTURE DES ORDRES

La Société de Gestion demande une couverture des ordres d'achat. À titre de couverture, la Société de Gestion demande le versement, à l'ordre de la SCPI, du montant total du prix d'achat tel qu'il figure sur l'ordre d'achat, frais inclus.

L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds.

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés est le suivant : les fonds doivent être reçus au plus tard deux jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16 heures.

Les modalités s'appliquant à la Société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique, ouvert au nom de la SCPI **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA.**

La couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

G) BLOCAGE DU MARCHE

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

H) SUSPENSION DE L'INSCRIPTION DES ORDRES SUR LE REGISTRE

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires par voie électronique et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public sur le site internet www.reim-edr.com.

CHAPITRE III. FRAIS

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

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est destinée à rémunérer la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement. La société de gestion pourra éventuellement rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs partenaires de la Société de Gestion.

Pour les associés fondateurs, la Société de Gestion ne perçoit pas de commission de souscription.

Pour les associés souscrivant dans les cent (100) jours et dans la limite de 126 000 parts souscrites depuis le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion bénéficiera d'une commission de souscription de 5% HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur).

2. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 10,5% HT (soit 12,60 % TTC au taux de TVA en vigueur) sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets. En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais liés à la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société (notamment, la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et le personnel), la distribution des bénéfices, et à la gestion stratégique du patrimoine.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI laquelle règle directement les prestations immobilières afférentes aux immeubles en distinguant les immeubles situés en France de ceux situés à l'étranger, et notamment :
- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques… ;
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion locative et technique, d'entretien, de réparation ou de modification afférentes à l'exploitation des immeubles,
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés et les frais liés aux formalités légales ;
- les frais d'établissement des déclarations fiscales ;
- les frais des membres du Conseil de Surveillance ;
- les frais des commissaires aux comptes ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de dépositaire ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles, associations professionnelles.

3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

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

Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession sera mise à la charge du cessionnaire, de 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix net vendeur.

Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, et 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 cinquante euros (150,00 €) HT (soit cent quatre-vingts euros (180,00 €) 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 cinquante euros (150,00 €) HT (soit cent quatre-vingts euros (180,00 €) TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement qui est, à la date de la note d'information, soit de 5 % à la charge de l'acquéreur soit de 3 % si les actifs de la SCPI sont principalement situés hors de France.

Les droits d'enregistrement de 5 % ou 3 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la Société de Gestion.

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

4. COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION SUR ACTIFS IMMOBILIERS

Une commission d'acquisition sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion.
La commission sera égale à :
- 1,25 % HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Une commission de cession sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale.
La commission sera égale à :
- 1,25 % HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

En outre, une commission d'acquisition sera perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la cession d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à 1,25% HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur), du prix net vendeur.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera égale à 2,5 % HT (soit 3% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

6. AUTRES FRAIS

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

A) PARTICIPATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire ou au Président de l'assemblée doivent indiquer les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Le Président de l'assemblée émet un vote favorable en cas de résolution présentée et agréée par la Société de Gestion. 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.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée sur 1ère convocation.

B) CONVOCATION

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :
- par le Conseil de Surveillance ;
- par un Commissaire aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

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 est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

C) QUORUM

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :
- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et, en particulier, chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1ère convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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

D) MAJORITE

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

E) ORDRE DU JOUR

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus, égal à 760 000 €.

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :
- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Il convient d'additionner le montant de chacune de ces tranches pour déterminer le capital à représenter.

La demande d'inscription de projets de résolutions est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

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

F) INFORMATION DES ASSOCIES

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :
- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, le compte de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes ;
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénoms usuels, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années, les fonctions occupées dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

G) VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard deux jours avant la réunion de l'Assemblée.

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

H) CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2. DISPOSITIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

A) DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

Les dispositions comptables applicables aux SCPI sont régies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 et applicable au 1er janvier 2017.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et prise en compte, s'il y a lieu, des reports bénéficiaires.

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

Ces acomptes sont versés dans les trente (30) jours suivant la date d'arrêté comptable.

B) PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens nécessités par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnées dans les comptes de la Société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux sur les cinq prochaines années.

3. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention, intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

4. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et sous réserve de toute modification législative, règlementaire, jurisprudentielle, et administrative ultérieure. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient remplacer celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les modalités d'imposition des revenus et plus-values éventuels peuvent dépendre en particulier de leur situation fiscale propre et du lieu de leur domicile fiscal. Les investisseurs sont donc invités à consulter un conseil fiscal en vue d'obtenir une assistance fiscale complète sur les modalités d'imposition des revenus et plus-values attachés à leur investissement.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.

Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier situé en France et à l'étranger, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère.

A) REVENUS

Les revenus de la SCPI sont principalement composés de revenus locatifs auxquels s'ajoutent éventuellement les revenus financiers issus du placement des capitaux en attente d'investissement.

Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Le résultat fiscal soumis à l'impôt sur le revenu est constitué des recettes nettes de la SCPI à savoir revenus encaissés diminués des charges décaissées. Le résultat comptable étant quant à lui déterminé selon des règles différentes (à savoir en fonction des produits et charges rattachés à l'exercice même s'ils ne sont pas encaissés ou décaissées) il existe une distorsion entre le résultat comptable de la SCPI et son résultat fiscal.

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que des règles particulières de détermination fiscales des revenus de la SCPI seraient susceptibles de s'appliquer dans l'hypothèse où les parts de la SCPI seraient détenues par l'intermédiaire de sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés, exerçant une activité professionnelle dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux et des bénéfices agricoles.

1°) REVENUS DE SOURCE FRANÇAISE

A hauteur de leur part dans les bénéfices sociaux, les associés de la SCPI sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, et le cas échéant, des revenus de capitaux mobiliers.

Associés domiciliés fiscalement en France

Revenus fonciers

Il convient de distinguer, d'une part, le régime réel qui prend en compte le revenu net, égal à la différence entre les revenus imposables et les dépenses déductibles, et d'autre part le régime du micro-foncier où la base de l'imposition est déterminée en fonction du montant des revenus bruts perçus.

RÉGIME RÉEL DE DROIT COMMUN

La SCPI détermine, pour chaque part, le revenu foncier net imposable. Le revenu imposable n'est pas égal au revenu distribué en raison de la distorsion comptable et fiscale visée ci-dessus.

Du point de vue fiscal, le revenu net annuel est égal à la différence entre les revenus bruts encaissés et les dépenses déductibles effectivement payées.

Le revenu foncier (ou le déficit si la différence entre les revenus et les dépenses déductibles est négative) de la SCPI s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Si le revenu net foncier global est positif, il s'ajoute aux revenus des autres catégories dont le contribuable a pu disposer, et est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (taux marginal d'imposition de 45 %). Il supporte en outre des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

S'il est constaté un déficit foncier, celui-ci est déductible du revenu global dans les conditions de droit commun.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers n'est définitivement acquise que dans la mesure où les parts de la SCPI sont conservées durant les trois années suivantes celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée.

RÉGIME DU MICRO FONCIER

Les revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent être soumis au régime du micro-foncier dès lors que i) l'associé perçoit d'autres revenus fonciers de propriétés urbaines ou rurales détenues directement, et ii) le montant annuel des revenus fonciers bruts n'excède pas 15 000 €.

Un associé de SCPI qui cesserait, dans le courant de l'année, de percevoir des revenus d'immeubles détenus directement, ne pourrait pas bénéficier du régime du micro-foncier. Il relèverait du régime réel de droit commun.

Revenus financiers

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est soumise à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition forfaitaire globale de 30 %.

Le contribuable peut toutefois opter, de manière expresse et irrévocable, chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, pour l'imposition de ses revenus financiers au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances du contribuable entrant dans le champ d'application du PFU.

Au plus tard le 15 du mois suivant celui de leur mise en paiement, la Société de Gestion opèrera un prélèvement à la source de 12,8 %, au titre d'un acompte de l'impôt sur le revenu. L'impôt sur le revenu définitif sera déterminé, l'année suivant celle de la mise en paiement, selon les règles propres au PFU ou selon les règles du barème progressif (sur option du bénéficiaire). Le prélèvement à la source de 12,8 % opéré par la Société de Gestion s'imputera sur l'impôt sur les revenus, l'excédent éventuel étant remboursé. La Société de Gestion prélèvera également, au plus tard le 15 du mois suivant celui de la mise en paiement, les prélèvements sociaux de 17,2 %.

Notez que les personnes dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € pour une personne célibataire ou à 75 000 € pour un couple, pourront demander à être dispensées de ce prélèvement en adressant à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur précisant leur situation fiscale (article 242 quater du CGI). Cette attestation sera adressée avant le 30 novembre (ou au moment de la souscription pour la première année) et renouvelée annuellement, pour une application à compter du 1er janvier de l'année suivante. À défaut, le prélèvement sera appliqué à tout associé et à toute nouvelle souscription.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Revenus fonciers

Les associés non-domiciliés fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source française. Le montant des revenus nets fonciers imposables indiqué par la Société de Gestion, est porté dans la déclaration annuelle de revenus souscrite en France. Il est soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, selon le barème progressif.

Conformément aux dispositions de l'article 197 A du CGI, et sous réserve des conventions fiscales internationales applicables, le taux d'imposition en France des revenus perçus par des personnes physiques non-domiciliées fiscalement en France est de 20 % jusqu'à un seuil de 27 519 € de revenu net imposable et de 30 % au-delà. Pour les revenus ayant leur source dans les départements d'outre-mer, le taux minimum s'élève à 14,4 % et à 20 % au-delà de 27 519 €.

À compter de l'imposition des revenus fonciers perçus en 2018, les associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France et qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Economique Européen ou en Suisse, sont exonérés d'une partie des prélèvements sociaux (Contribution Sociale Généralisée –CSG- et Contribution au Remboursement de la Dette Sociale – CRDS-France). Les revenus nets fonciers sont seulement soumis à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas les conditions d'affiliation visées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

Revenus financiers

Les revenus financiers perçus par des associés non-domiciliés fiscalement en France sont, en principe, exclusivement imposables dans l'Etat de résidence des associés. Ces associés ne supportent ainsi aucune imposition en France à raison de ces revenus.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

2°) REVENUS DE SOURCE ETRANGERE

Associés fiscalement domiciliés en France

Par application des conventions fiscales bilatérales dont l'objectif est d'éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers de source étrangère sont imposables dans l'Etat de situation des immeubles et sont exonérés de l'impôt français (en ce compris des prélèvements sociaux) sous réserve de l'application de la règle dite du taux effectif d'imposition ou du crédit d'impôt généralisé.

Ainsi :

a) Selon la règle du taux effectif, le montant des revenus fonciers étrangers n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, et est pris en compte pour déterminer le taux d'imposition des revenus imposables en France ;
b) Selon la règle du crédit d'impôt généralisé, le montant des revenus fonciers étrangers est compris dans l'assiette de l'impôt français, et un crédit d'impôt, égal à l'impôt français est accordé (i.e., impôt qui aurait été payé en France sur ces revenus).

Dans l'hypothèse où les règles fiscales d'un Etat étranger imposeraient aux associés domiciliés fiscalement en France d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit Etat, la Société de Gestion s'engage à fournir à ces associés tout document nécessaire à l'établissement de cette déclaration.

La SCPI collecte, pour le compte de ses associés, les impôts payés à l'étranger sur les revenus fonciers de source étrangère. Dans l'hypothèse où le montant des impôts collectés par la SCPI à l'étranger devrait être ultérieurement régularisé, la Société de Gestion régulariserait annuellement la différence entre le montant des impôts initialement collectés et le montant des impôts finalement dus. Cette régularisation affecterait les associés de la SCPI présents au jour de la régularisation.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

1°) REVENUS DE SOURCE FRANÇAISE

Associés domiciliés fiscalement en France

La quote-part des résultats sociaux revenant aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés est déterminée selon les règles fixées aux articles 38 et 39 du CGI, applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés, dont le taux est compris entre 15 % et 25 %.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

L'associé d'une société de personnes française, non domicilié fiscalement en France, est imposable en France à hauteur de sa quote-part dans les résultats de la Société.

Pour les sociétés étrangères détenant des parts de SCPI, les revenus perçus de la SCPI sont, en principe, soumis à l'impôt sur les sociétés, en proportion de la quote-part du résultat correspondant aux droits de la société non résidente, selon les mêmes modalités que les associés résidents.

Ces sociétés sont ainsi tenues de déposer, chaque année, une déclaration de résultats mentionnant leur quote-part de revenus imposable en France.

2°) REVENUS DE SOURCE ETRANGERE

Associés domiciliés fiscalement en France

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangères sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble.

Ils ne sont pas retenus pour la détermination du résultat fiscal français des associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. Les revenus correspondants sont ainsi déduits de manière extra-comptablement (sur le feuillet n° 2058-A de la liasse fiscale).

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

B) PLUS-VALUE

Les associés de la SCPI peuvent être redevables d'un impôt en France sur les plus-values immobilières réalisées i) lors de la cession d'un immeuble par la SCPI et/ou ii) lors de la cession ou du rachat de leurs parts.

Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

N.B. : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que des règles particulières de détermination fiscales des plus-values susceptibles de s'appliquer dans l'hypothèse où les parts de la SCPI seraient détenues par l'intermédiaire de sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés, exerçant une activité professionnelle dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux et des bénéfices agricoles.

1°) PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE BIENS IMMOBILIERS SITUES EN FRANCE

Associés domiciliés fiscalement en France

Les principales caractéristiques du régime d'imposition des plus-values, sont les suivantes :
- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés translucides fiscalement (relevant des dispositions de l'article 8 du CGI) ;
- les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 %, majoré des prélèvements sociaux de 17,2 % (représentant un taux d'imposition de 36,2 %) ;
- l'assiette des plus-values imposables est réduite d'un abattement pour durée de possession. Depuis le 1er septembre 2013, le taux et la cadence des abattements diffèrent pour les besoins de la détermination de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5e année et jusqu'à la 21e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22e pour les seuls prélèvements sociaux. Il en résulte que les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans, et des prélèvements sociaux à l'issue d'un délai de 30 ans. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux ;
- depuis le 1er janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 €. Au-delà de ce montant, la taxe est calculée dès le 1er euro, selon un barème dont le taux est fonction du montant de la plus-value et varie de 2 % à 6 %. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont soumises à cette taxe. Le seuil d'imposition de 50 000€ s'apprécie au niveau de l'ensemble des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu ;
- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. L'exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

Les plus-values de cessions de parts doivent être déterminées conformément aux règles définies par la jurisprudence Quemener (CE, 16/02/2000 n°133296). Ainsi, pour les besoins de la détermination de la plus-value de cession imposable, le prix d'acquisition des parts est i) majoré, d'une part, de la quote-part des bénéfices de la société ou du groupement revenant à l'associé qui a été ajoutée aux résultats imposés de celui-ci antérieurement à la cession et, d'autre part, des pertes afférentes à des entreprises exploitées en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler, et ii) minoré d'une part des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

La déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués dans le mois de la cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de la SCPI. La Société de Gestion a tout pouvoir, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value imposable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

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

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les plus-values immobilières imposables réalisées par les associés non-domiciliés fiscalement en France sont déterminées de la même manière que pour les associés domiciliés fiscalement en France.

Ils sont redevables d'un prélèvement de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu, ainsi que, le cas échéant, d'un prélèvement au titre de la taxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 € (cf. ci-dessus). Le paiement est effectué en même temps que le dépôt de la déclaration de plus-value, soit dans le mois de la cession, et est libératoire de l'impôt sur le revenu.

À compter de l'imposition de plus-values immobilières réalisées en 2019, les associés non-domiciliés fiscalement en France qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Economique Européen ou en Suisse sont exonérés de CSG et de CRDS en France. Les plus-values demeurent, cependant, soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas ces conditions d'affiliation, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Les associés domiciliés ou établis dans un Etat non-partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans.

2°) PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE BIENS IMMOBILIERS SITUES A L'ETRANGER

Associés domiciliés fiscalement en France

En application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'Etat de situation des immeubles. En fonction des Etats concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son Etat de résidence.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

1°) PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE BIENS IMMOBILIERS SITUES EN FRANCE

Associés domiciliés fiscalement en France

Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Cette quote part est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés. L'impôt sur les sociétés fait l'objet d'un prélèvement non libératoire lors du dépôt de la déclaration de plus-values dans le mois de la cession.

Les associés personnes morales non-résidentes domiciliés ou établis dans un Etat non-partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à 150 000 euros.

2°) PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE BIENS IMMOBILIERS SITUES A L'ETRANGER

Associés domiciliés fiscalement en France

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'Etat de situation de l'immeuble. En fonction des Etats concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son Etat de résidence.

C) IMPOSITION SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

L'impôt sur la fortune immobilière est applicable aux personnes physiques qui, au 1er janvier de l'année d'imposition détiennent des actifs immobiliers dont la valeur est supérieure à 1 300 000 € (seuil en vigueur). La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année, de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant au contribuable ainsi que des parts ou actions de sociétés leur appartenant, à hauteur de la fraction représentative de biens ou de droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être le cas échéant déclarées, chaque année, pour la valeur déclarée par la Société de Gestion, dans le bulletin d'information (valeur IFI).

5. MODALITÉS D'INFORMATION

A) RAPPORT ANNUEL

Conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RG AMF, chaque année est envoyée, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la Société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés :
- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé ;
- les comptes et annexes de la période ;
- le rapport du conseil de surveillance ;
- les rapports du commissaire aux comptes ;
- les informations relatives aux rémunérations versées par la Société de Gestion, conformément à l'instruction AMF DOC-2019-04.

B) BULLETIN D'INFORMATION PERIODIQUE

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, à fréquence au moins semestrielle, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre, est diffusé aux associés ou mis à disposition sur le site internet un bulletin d'information périodique faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du semestre écoulé.

Cependant, la Société de Gestion se laisse la possibilité de communiquer ces informations à fréquence trimestrielle.

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

1. LA SOCIÉTÉ

DÉNOMINATION SOCIALE :

« **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA** »

SIÈGE SOCIAL :

24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris

NATIONALITÉ :

Française

REGISTRE DU COMMERCE :

RCS Paris 925 405 276

FORME JURIDIQUE :

SCPI – société civile de placement immobilier.

EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA est une société autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, notamment par les articles L.214-86 à L.214-120 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.

DÉPÔT DES STATUTS :

Les statuts ont été publiés dans « Les Echos » en date du 10/04/2024.

OBJET SOCIAL :

Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la Société a pour objet principalement l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif au sein de l'Union européenne et principalement en zone euro.

DURÉE :

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

EXERCICE SOCIAL :

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

CAPITAL INITIAL :

5 470 560 €

CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE :

100 000 000 €

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé au minimum de sept (7) et au maximum de douze (12) membres parmi les associés, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
Le Conseil de Surveillance s'abstient de toute immixtion dans la gestion de la Société.

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée. Toute candidature devra mentionner, conformément à l'article R.214-144 du code monétaire et financier les informations suivantes :
- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette liste sera jointe à la convocation en assemblée générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Par exception, le premier Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour une durée de trois (3) ans au maximum et sont rééligibles. À la date du présent document, le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 4 avril 2024 :

Composition du Conseil de Surveillance à la date de délivrance du visa AMF :

Composition du Conseil de Surveillance	Qualité	Date de fin de mandat
Monsieur Xavier Pelton	Président	31/12/2026
Edmond de Rothschild Asset Management (France), représentée par Madame Marie Jacot	Membre	31/12/2026
Edmond de Rothschild Assurance et Conseils (France), représentée par Monsieur Thomas Clément	Membre	31/12/2026
Monsieur Nicolas HALPHEN	Membre	31/12/2026
Monsieur Pierre SASSON	Membre	31/12/2026
Madame Isabelle ROSSIGNOL	Membre	31/12/2026
Madame Laurent PAOLI	Membre	31/12/2026

Il peut exister des relations d'affaires entre la Société de gestion et les membres du Conseil de Surveillance et/ou associés. Le cas échéant, ces dernières sont encadrées par la politique de conflit d'intérêt de la Société de gestion et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI.

3. ADMINISTRATION

La gestion est assurée par la Société de Gestion de portefeuille EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France)

SIÈGE SOCIAL :

24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris

NATIONALITÉ :

Française

FORME JURIDIQUE :

Société par Actions Simplifiée

NUMÉRO REGISTRE DU COMMERCE :

RCS Paris 481 118 123

OBJET SOCIAL :

Gestion de portefeuille pour le compte de tiers et gestion collective immobilière sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. EDR REIM (France) a reçu de l'autorité des marchés financiers, l'agrément société de gestion de Portefeuille sous le n° GP-10000005 en date du 01 février 2010 et a été agréée au titre de la directive AIFM 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion sont couverts par une assurance responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF.

ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE :

CNA Insurance Company (Europe) S.A. police n° FI 10461177

CAPITAL :

Le capital de EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France) est de 650 000 € détenus à concurrence de :

EDR REIM (Europe) SA : 100 %

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

- Monsieur COILLE Fabrice, Président
- Monsieur JACQUOT Pierre, Membre
- Monsieur ANDRIEU Arnaud, Membre

FONCTION DE GESTION DELEGUEE :

La société de Gestion délègue la fonction de gestion comptable à **DBA Expertise**.

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 63 rue de Villiers, 92200 - Neuilly-sur-Seine et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483 représenté par Mathilde HAUSWIRTH, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 4 avril 2024, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

5. EXPERT IMMOBILIER

La Société **CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE**, société anonyme dont le siège social est situé au 185-189 Avenue Charles de Gaulle, 92200 - Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574, est désignée par l'Assemblée Générale du 4 avril 2024 pour une durée de cinq ans, à compter de l'exercice 2024, en qualité d'Expert Immobilier. Conformément à la réglementation, il a pour mission d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des marchés financiers. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

6.DÉPOSITAIRE

La Société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission :
- la garde des actifs (immobiliers et financiers) de la Société ;
- le contrôle de la régularité des décisions prises ;
- le suivi des flux de liquidités au quotidien ;
- la tenue des comptes espèces.

Le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion et dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale constitutive des associés en date du 4 avril 2024 est **SOCIETE GENERALE**, société anonyme, au capital de 1 046 405 540 euros dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222.

7.INFORMATION

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI, en ce compris la dernière version des Statuts, de la Note d'information en cours de validité, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin périodique d'informations, sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion.

Les personnes responsables de l'information sont :

Madame Kristelle WAUTERS - Présidente

Adresse postale : 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris

Téléphone : +33 (0)9 78 25 06 02

Monsieur Lyes BADJI – Directeur Général

Adresse postale : 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris

Téléphone : +33 (0)9 78 25 06 02

Email : serviceclients@reim-edr.fr

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France), 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris, représentée par Madame Kristelle WAUTERS.

La Société de Gestion, EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France),

Madame Kristelle WAUTERS

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-3 9° et L.214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 24-08 en date du 23 avril 2024.

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.

* * *

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)

24-26 rue de la Pépinière - 75008 Paris

RCS Paris 481 118 123 - SGP – AGREMENT AMF n° GP 10000005

T +33 (0)9 78 25 06 02

www.reim-edr.com

ANNEXE

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

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 bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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

Dénomination du produit : Edmond de Rothschild EUROPA (« EdR EUROPA »)

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

●● ☐ **Oui**

☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental :** __%

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

☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : __%

●○ ☒ **Non**

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

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

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

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

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

EdR EUROPA (le « Fonds ») vise à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales, en particulier de nature à réduire les consommations énergétiques de son portefeuille immobilier tout en favorisant le bien-être des occupants, sans pour autant rechercher la réalisation d'investissements durables.

Cette stratégie extra-financière est déclinée sur l'ensemble des actifs immobiliers en portefeuille et ce dans une logique d'amélioration continue des actifs (approche dite « *best in progress* »). Cette approche consiste à analyser les actifs cibles sur la base de critères environnementaux définis dans la grille ESG interne. Lors de son entrée en portefeuille, un plan d'amélioration sera mis en œuvre.

Au regard de la nature immobilière des actifs sous-jacents, la désignation d'un indice de référence en vue de suivre l'atteinte des caractéristiques environnementales promues par le Fonds n'est pas pertinente.

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

La Société de Gestion s'attelle à suivre les indicateurs suivants :

Objectif	Libellé	Cible
1. Enjeux environnementaux		
Performance énergétique	Moyenne des DPE des actifs en portefeuille bénéficiant d'un DPE D (moyenne arithmétique, sans pondération en fonction de la surface ou de la valeur des actifs).	DPE D, ou équivalent par pays hors France, à l'issue de la période de détention recommandée.
Collecte des données et réduction des consommations énergétiques	Réduire la consommation énergétique des actifs en portefeuille, en déployant des actions visant à améliorer l'efficacité énergétique d'un actif, tout en cherchant à accroître la collecte de données relatives à cette consommation.	Chaque actif concerné bénéficie d'un plan d'actions en vue d'améliorer les équipements visés
Réduction des consommations d'eau potable	Réduire les consommations d'eau potable des actifs en portefeuille, en déployant des actions visant une utilisation plus efficace des ressources.	Chaque actif concerné bénéficie d'un plan d'actions en vue d'améliorer les équipements visés
2. Enjeux sociaux		
« Walk Score »	Collecter le « Walk Score » des actifs en portefeuille	Chaque actif concerné bénéficie d'un « Walk Score »
3. Enjeux de qualité de la gouvernance		
Politique ESG du bailleur	Part des contrats avec les property manager intégrant des clauses ESG (engagement des parties prenantes).	100% des contrats intégrant les clauses ESG
Annexe environnementale	Part des baux avec les locataires intégrants des clauses ESG (engagement des parties prenantes).	70% des baux intégrant les clauses ESG

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 ?

Non applicable

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 ?

Non applicable

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

Non applicable

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

Non applicable

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences 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.

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

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

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

☐ Oui

☒ Non

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

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

La stratégie d'investissement générale de la SCPI est décrite à la Section 2 du Chapitre 1 de la note d'information.

Concernant spécifiquement la promotion de caractéristiques environnementales et sociales, ces dernières, en particulier celles de nature à réduire les consommations énergétiques du portefeuille immobilier tout en favorisant le bien être des occupants, sont prises en compte par la Société de Gestion à chaque étape clé du processus d'investissement et de gestion. Ainsi, dès l'identification des actifs cibles, et préalablement à l'intégration au portefeuille, les équipes de gestion évaluent le niveau de maturité de l'actif immobilier selon les critères définis dans la grille ESG interne. Sur cette base, un plan d'actions est défini selon une approche d'amélioration continue (dite « *best in progress* ») sur la durée de détention de l'actif.

Annuellement, un état des lieux de la performance extra-financière du portefeuille est dressé et la notation des actifs est actualisée.

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

  La stratégie d'investissement extra-financière reposant sur une approche *« best in progress* », dès la sélection des investissements et préalablement à leur intégration en portefeuille, une analyse de l'actif basée sur les critères environnementaux définis dans la grille ESG interne est réalisée. Lors de son entrée en portefeuille, un plan d'amélioration sera mis en œuvre. Un périmètre d'exclusion de certains actifs a été défini.

- ***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 ?***

  Eu égard à la nature des investissements sous-jacents et à la stratégie d'amélioration continue retenue, la réduction de l'univers d'investissement n'est pas pertinente pour ce produit.

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

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

La stratégie d'investissement poursuivie rend cette section inapplicable.

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

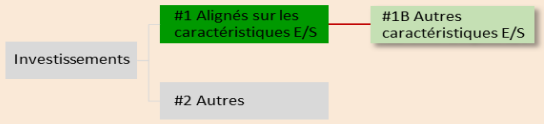
L'**allocation des actifs** décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds a pour objectif de constituer et détenir un portefeuille constitué d'actifs immobiliers diversifiés, situés au sein de l'Union européenne et principalement en zone euro, au Royaume-Uni et en Suisse. La démarche extra-financière couvrira 80% de ce portefeuille.

En complément, la Société de Gestion constituera une poche de liquidités qui permettra notamment de placer les sommes en attente d'investissement et assurer plus généralement la liquidité nécessaire au fonctionnement courant du Fonds. Dans le cadre du financement des actifs, la Société de Gestion pourra également avoir recours à des instruments financiers à terme à titre de couverture du risque de taux. Il est précisé que la poche de liquidités et les instruments de couverture n'intègrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales.

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

L'utilisation d'instruments dérivés simples est autorisée pour la SCPI à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI.



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.

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

Le Fonds n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne vise pas d'alignement taxinomique.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

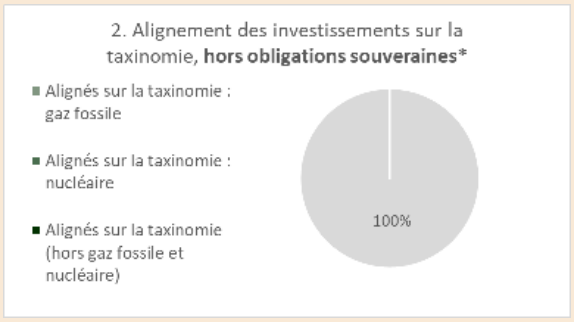
☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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

Les 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* sur la taxinomie, 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 deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



**Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » désignent toutes les expositions souveraines.*

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

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

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

Non applicable, dans la mesure où les activités visées par le Fonds n'entrent pas dans le périmètre des activités habilitantes et transitoires.

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

Non applicable

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

Non applicable

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

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » consistent en :

1. <u>Une poche de liquidités</u> qui permettra notamment de placer les sommes en attente d'investissement et assurer plus généralement la liquidité nécessaire au fonctionnement courant du Fonds ; et
2. <u>Des instruments de couverture simples</u> utilisés par la Société de Gestion dans le cadre des financements, en vue de couvrir le Fonds contre le risque de taux ; et dans le cade des investissements, en vue de couvrir le Fonds contre le risque de change.

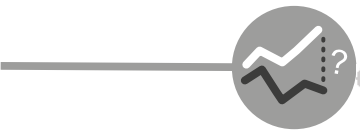
Les investissements inclus dans cette catégorie n'intègrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales.

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

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

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

Non applicable



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

  Non applicable

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

  Non applicable

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

  Non applicable

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

  Non applicable

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 :

www.reim-edr.com