Note d'information

Octobre 2026

.reason

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable
Visa SCPI n°24-25 de l'AMF du 1er octobre 2024 37-39 rue Boissière - 75116, Paris 934 354 580 R.C.S. Paris

mnk PARTNERS

Avertissement

Un investissement dans des parts de société civile de placement immobilier constitue un placement à long terme. Les parts de société civile de placement immobilier doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est recommandé de conserver vos parts dans la société civile de placement immobilier à capital variable Reason (la « SCPI ») pendant une durée minimum de huit (8) ans.

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

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de toute nature, affectés à la location, situés en France et dans des pays de l'OCDE. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse, et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut 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 « RG AMF »). Le montant des emprunts ne pourra dépasser quarante (40) % de la valeur des actifs. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro. Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays.

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

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

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

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

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

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

Avertissement à l'attention des associés - Période de Lancement

L'attention des associés est attirée sur le fait que les premiers souscripteurs (dits « sponsors ») qui souscriront pendant la période de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date d'obtention du visa de l'AMF (la « Période de Lancement ») pourront sous-

crire à un prix de souscription réduit à quatre-vingt-dix-sept centimes d'euro (0,97€) par Part[1] au lieu du prix de souscription d'un (1) euro (soixante-seize centimes d'euro (0,76€) de montant nominal et vingt-quatre centimes d'euro (0,24€) de prime d'émission) qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite.

Ce prix de souscription de quatre-vingt-dix-sept centimes d'euro (0,97€) s'appliquera à tous les souscripteurs y compris les associés fondateurs qui souscriraient à nouveau. Le prix de souscription d'un (1) euro s'appliquera par la suite, à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui souscriront à compter de la fin de la Période de Lancement.

Cette réduction de trois centimes d'euro (0,03€) du prix de souscription par Part est supportée par la Société de gestion qui accepte de réduire à 6% TTI (au lieu de 9% TTI), le montant de la commission de recherche de capitaux (incluse dans la commission de souscription), correspondant à une prime d'émission abaissé à vingt et un centimes d'euro (0,21€).

Au 1er août 2026, une augmentation d'un virgule quatre-vingt-un pour cent (1,81 %) du prix de part porte le prix de souscription à un euro et trois centimes (1,03€), composé d'un montant nominal de soixante-seize centimes (0,76 €) et d'une prime d'émission de vingt-sept centimes (0,27 €), pour l'ensemble des souscripteurs, qu'ils soient nouveaux ou existants, à compter de cette date. Le minimum de souscription de Parts, pour tout nouvel associé, reste à deux cents (200) Parts.

Sommaire

○ **Avertissement** 2

○ **Definitions** 8

○ **Introduction** 10

1. Renseignement sur les fondateurs 10

2. Capital social 12

2.1 Capital social initial 12
2.2 Capital social effectif 12
2.3 Capital social minimum 12
2.4 Capital social maximum 12
2.5 Variabilite du capital 12

3. Objectif et politique d'investissement de la SCPI 13

3.1 Objectif de gestion 13
3.2 Politique de gestion 13
3.3 Politique et stratégie d'investissement 14
3.4 Politique d'endettement (effet de levier) 15
3.5 Gestion des conflits d'interets 15

4. Modification de la politique et/ou strategie d'investissement 16

5. Principaux facteurs de risque 16

5.1 Risque de perte en capital 16
5.2 Risque lié au marche immobilier 16
5.3 Risque lié à la gestion discrétionnaire 16
5.4 Risque de liquidité 17
5.5 Risque d'endettement 17
5.6 Risque lié a l'évolution des sociétés non cotées 17
5.7 Risque de contrepartie 17
5.8 Risque de change 17
5.9 Risque de taux 17
5.10 Risque de durabilité 17

6. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la SCPI a des fins d'investissement 18

7. Responsabilité des associés 19

8. Procédure d'évaluation de la SCPI 19

○ **CHAPITRE 1**
Conditions générales de souscription des parts 20

1. Composition des dossiers de souscription 20

2. Modalités de versement du montant des souscriptions 20

3. Parts sociales 20

3.1 Valeur nominale des parts 20
3.2 Forme des parts 20

4. Nombre minimum de parts a souscrire 21
5. Lieu de souscription et de versement 21
6. Jouissance des parts 21
7. Conditions de souscription 21
7.1 Modalités de calcul du prix de souscription 21
7.2 Prix de souscription d'une part 22
8. Restrictions à l'égard des "U.S. Person" 23
9. Obligations relatives à la loi fatca 23
10. Garantie bancaire - souscription inférieure a 15 % du capital statutaire maximum 23
11. Garantie du traitement equitable des investisseurs 24

CHAPITRE 2
Modalités de sortie 25

1. Retrait des associés 25
1.1 Principe du retrait 25
1.1.1 Retraits compensés 25
1.1.2 Retraits non compensés et faculté de constitution d'un fonds de remboursement 26
1.2 Modalités de retrait 26
1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait 26
1.2.2 Délai de remboursement 27
1.2.3 Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement 27
1.3 Effet du retrait 27
1.4 Prix de retrait 28
1.4.1 Retrait compensé 28
1.4.2 Retrait non-compensé 28
1.5 Publication des retraits 28
1.6 Blocage des retraits 28
1.6.1 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts 28
1.6.2 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du CMF 28
2. Transactions sur le marché de gré à gré 29
3. Cession des parts sur le marché secondaire 30
3.1 Conditions de validite de l'ordre d'achat ou de vente sur le marche secondaire : l'inscription sur le registre des ordres 30
3.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente 30
3.2.1 Inscription des ordres 30
3.2.2 Durée de validité des ordres 30
3.2.3 Couverture des ordres 30
3.2.4 Modification ou annulation des ordres 31
3.3 Mode de transmission des ordres 31
3.4 Exécution des transactions et transfert de propriété 32
3.5 Confrontation et fixation du prix d'exécution 32
3.6 Publication du prix d'éxécution 33
3.7 Blocage du marche secondaire des parts 33
3.7.1 Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois 33
3.7.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre 33

4. Dispositions générales relatives aux transactions sur le marché secondaire ou de gré à gré 33
4.1 Registre des transferts 33
4.2 Pièces nécessaires à la SCPI.....33
4.3 Effet des mutations 34

CHAPITRE 3
Frais..... 35

1. Commission de souscription 35
2. Commission de retrait 35
3. Commission de cession de parts sur le marche secondaire.....35
4. Commission de gestion 35
5. Commission de cession d'actifs immobiliers - Commission d'acquisition en cas de remploi du produit d'une cession d'actifs immobiliers 36
6. Commission de suivi et de pilotage de la realisation des travaux 36
7. Autres rémunerations 36
8. Information sur les frais 36
9. Autres frais et charges supportées par la SCPI.....37

CHAPITRE 4
Fonctionnement de la société 38

1. Regime des assemblées générales 38
1.1 Convocation 38
1.2 Modalités de convocation 38
1.3 Information des associés 38
1.4 Représentation 39
1.5 Vote par correspondance 39
1.6 Scrutin 39
1.7 Ordre du jour 39
2. Répartition des bénéfices..... 39
3. Provision pour gros entretiens 40
4. Conventions particulières 40
5. Démarchage et publicité 40
6. Régime fiscal des associés..... 40
6.1 Fiscalité des personnes physiques residentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privée.....41
6.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers 41
6.1.2 Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers 42
6.1.3 Imposition des plus-values sur cessions d'immeubles ou de Parts de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières 42
6.1.4 Cas particulier des moins-values 43

6.1.5 Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 € 44
6.1.6 Impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») 44
6.2 Fiscalité des personnes morales residentes de france soumise a l'impot sur les sociétés 44
6.2.1 Les revenus fonciers et financiers 44
6.2.2 Les plus-values 45
6.2.3 Information fiscale des associés 45
7. Modalités d'information 45
7.1 Rapport annuel 45
7.2 Bulletins semestriels d'information 45
7.3 Mention sur les modalités et les échéances de communication des informations relatives à la liquidite et à l'effet de levier 46

CHAPITRE 5
Administration, contrôle, information de la SCPI et acteur 47

1. La société 47
2. Conseil de surveillance 48
3. Administration : société de gestion nommée 50
4. Dépositaire 51
5. Commissaire aux comptes 51
6. Expert externe en évaluation 52
7. Informations 52

Definitions

Dans la présente note d'information (la « Note d'information »), les termes précédés d'une majuscule décrits ci-dessous ont la signification suivante :

Accord Intergouvernemental	Désigne l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013.
Article	Désigne un article de la note d'information.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
CGI	Désigne le code général des impôts.
Chapitre	Désigne un chapitre de la note d'information.
CMF	Désigne le code monétaire et financier.
Commissaire aux Comptes	Désigne KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, société anonyme à conseil d'administration au capital de 5.497.100 euros, dont le siège social est situé à la Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Nanterre sous le numéro 775 726 417.
Conseil de Surveillance	Désigne le conseil de surveillance de la SCPI tel que détaillé à l'Article 2 du Chapitre 5.
Dépositaire	Désigne ODDO BHF SCA, société en commandite par actions, dont le siège social est situé au 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) sous le numéro 652 027 384.
Directive AIFM	Désigne la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, telle que pouvant être modifiée.
Groupe MNK	Désigne MNK Group, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé au 13 avenue de la Porte Neuve, 2227 Luxembourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) du Luxembourg sous le numéro B234445, ainsi que toute personne morale qui, directement ou indirectement, est contrôlée par elle.
Loi FATCA	Désigne la Loi fiscale américaine Foreign Account Tax Compliance Act votée le 19 mars 2010, relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers.
Note d'information	Désigne la présente note d'information.
Règlement AIFM	Désigne le règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.
Règlement PRIIPs	Désigne le règlement n°1286/2014 du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance » du 26 novembre 2014.
Règlement SFDR	Désigne le règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 20219 dit "Sustainable Finance Disclosure" (SFDR) relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.
Règlement Taxonomie	Désigne le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables.

RG AMF	Désigne le règlement général de l'AMF.
Part(s)	Désigne une (des) part(s) sociale(s) de la SCPI.
Période de Lancement	Désigne la période de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date d'obtention du visa de l'AMF, pendant laquelle les premiers souscripteurs (dits sponsor) pourront souscrire à un prix de souscription réduit à quatre-vingt-dix-sept centimes d'euro (0,97€) par Part[2] au lieu d'un (1) euro (soixante-seize centimes d'euro (0,76€) de montant nominal et vingt-quatre centimes d'euro (0,24€) de prime d'émission) qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite[3].
SCPI	Désigne Reason, société civile de placement immobilier à capital variable.
Société de gestion ou MNK Partners	Désigne MNK Partners France, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 37-39 rue Boissière, 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 833 087 604, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'AMF le 25 janvier 2019 sous le numéro GP- 19000006.
Statuts	Désigne les statuts de la SCPI.
TTI	Signifie toutes taxes incluses.

[2]Pendant la Période de Lancement, le prix de souscription d'une Part est de quatre-vingt-dix-sept centimes d'euro (0,97€) (soixante-seize centimes d'euro (0,76€) de montant nominal et vingt et un centimes d'euro (0,21€) de prime d'émission).
[3]Le minimum de souscription de Parts, pour tout nouvel associé, est fixé à deux cents (200) Parts, correspondant à une souscription de cent quatre-vingt-quatorze (194) euros (prime d'émission incluse) pendant la Période de Lancement au lieu de deux-cents (200) euros par la suite. **Au 1er août 2026, une augmentation d'un virgule quatre-vingt-un pour cent (1,81 %) du prix de part porte le prix de souscription à un euro et trois centimes (1,03€), composé d'un montant nominal de soixante-seize centimes (0,76 €) et d'une prime d'émission de vingt-sept centimes (0,27 €), pour l'ensemble des souscripteurs, qu'ils soient nouveaux ou existants, à compter de cette date. Le minimum de souscription de Parts, pour tout nouvel associé, reste à deux cents (200) Parts.**

Introduction

1. Renseignement sur les fondateurs

La SCPI est une société civile de placement immobilier à capital variable, créée à l'initiative de la société de gestion en date du 17 octobre 2024, dans le but d'offrir à sa clientèle, notamment non-professionnelle, un accès à une stratégie active dans l'immobilier international.

Lors de sa constitution, les associés fondateurs étaient les suivants :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Montant nominal de la souscription	Montant total de la souscription (nominal et prime d'émission)
SAS Pardipolis	275000	209 000,00 €	250 250,00 €
Quang Thai Tran	230400	175 104,00 €	209 664,00 €
Ludovic et Charlotte Renaud	184000	139 840,00 €	167 440,00 €
Marcel Vongue	137400	104 424,00 €	125 034,00 €
Nutsify	110000	83 600,00 €	100 100,00 €
Tema Eurl	110000	83 600,00 €	100 100,00 €
Régis Feuvrier	110000	83 600,00 €	100 100,00 €
CAVSAN Eurl	110000	83 600,00 €	100 100,00 €
Sylvie Chung	99000	75 240,00 €	90 090,00 €
Bruno Kressmann	92200	70 072,00 €	83 902,00 €
Stéphane Glavinaz	88000	66 880,00 €	80 080,00 €
Yoann Hotellier	80000	60 800,00 €	72 800,00 €
Eliane Delangle	66000	50 160,00 €	60 060,00 €
Bernard et Paulette Gentelet	65935	50 110,60 €	60 000,85 €
SC Pontval	55496	42 176,96 €	50 501,36 €
Florent Bonnefoy	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
SAS Humagothis Capital	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Sylvain Gaudron	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Joris Popineau	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Emelie Chagne	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Arnaud et Marie-Madeleine Demoor	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Vincent Letellier	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Cathy Ly	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Philippe et Catherine Lis	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Roger Tcheou	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Rolland Matthieu	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Steeve CHAGNE	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Fabrice Tchiang	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Jennifer Tchiang	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Michel et Manuela Tchiang	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Myriam Tchiang	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Vanessa Tsong	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Fabienne Tsong	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Nancy Choug	55000	41 800,00 €	50 050,00 €

Isabelle Peretti	**55000**	**41 800,00 €**	**50 050,00 €**
Thomas et Corine Gueguen	**55000**	**41 800,00 €**	**50 050,00 €**
Arthur Brincat	**55000**	**41 800,00 €**	**50 050,00 €**
Mao Che Steeve	**55000**	**41 800,00 €**	**50 050,00 €**
SCI Juin	**44000**	**33 440,00 €**	**40 040,00 €**
Ralph Chung	**44000**	**33 440,00 €**	**40 040,00 €**
Leslie-Anne Choug	**44000**	**33 440,00 €**	**40 040,00 €**
Cindy Choug	**44000**	**33 440,00 €**	**40 040,00 €**
Damien Gaet	**44000**	**33 440,00 €**	**40 040,00 €**
Jenna Laleu	**44000**	**33 440,00 €**	**40 040,00 €**
Rahiti Perodeau	**44000**	**33 440,00 €**	**40 040,00 €**
Anne et Mickael Blondel	**44000**	**33 440,00 €**	**40 040,00 €**
Jean-Paul Jolivel	**43800**	**33 288,00 €**	**39 858,00 €**
Aeternia patrimoine	**38000**	**28 880,00 €**	**34 580,00 €**
Elumy SAS	**32800**	**24 928,00 €**	**29 848,00 €**
Patrick Fourmond	**24000**	**18 240,00 €**	**21 840,00 €**
Bertrand Amand	**22000**	**16 720,00 €**	**20 020,00 €**
Isabelle Waternaux	**22000**	**16 720,00 €**	**20 020,00 €**
Charles Yahi	**15000**	**11 400,00 €**	**13 650,00 €**
SC LFC	**12000**	**9 120,00 €**	**10 920,00 €**
Onedev SAS	**12000**	**9 120,00 €**	**10 920,00 €**
Sébastien Tusseau	**11000**	**8 360,00 €**	**10 010,00 €**
SC Yanis	**11000**	**8 360,00 €**	**10 010,00 €**
Matthieu Clemendot	**11000**	**8 360,00 €**	**10 010,00 €**
Benjamin Bouillet	**11000**	**8 360,00 €**	**10 010,00 €**
Total Confirmé	**3 696 031**	**2 808 983,56 €**	**3 363 388,21 €**

Le capital social initial de la SCPI s'élève à deux millions huit cent huit mille neuf cent quatre-vingt-trois euros et cinquante-six centimes (2.808.983,56€), divisés en trois millions six cent quatre-vingt-seize mille trente et un (3.696.031) parts, d'un montant nominal de soixante-seize centimes d'euro (0,76€) et toute de même catégorie. Les associés fondateurs ont également versé une prime d'émission de quinze centimes d'euro (0,15€) par part destinée, notamment, à compenser les droits et taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la SCPI. Ainsi, lors de la constitution de la SCPI, les associés fondateurs ont versé chacun un montant de souscription de quatre-vingt-onze centimes d'euro (0,91€) par part, soit un montant total d'apports (capital et prime d'émission) trois millions trois cent soixante-trois mille trois cent quatre-vingt-huit euros et vingt et un centimes (3.363.388,21 €).

Les associés fondateurs ont bénéficié d'une réduction, au travers de la prime d'émission[4] compte tenu du fait qu'ils investissent lors la phase de lancement de la SCPI, c'est-à-dire à une date à laquelle la SCPI ne détient pas encore d'actifs immobiliers, qu'ils prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans. En effet, en application de l'article L. 214-86 du CMF, les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-98 du CMF, la gestion de la SCPI a été confiée à la société de gestion, désignée dans les statuts de la SCPI.

[4]Pendant la Période de Lancement, le prix de souscription d'une Part est de quatre-vingt-dix-sept centimes d'euro (0,97€) (soixante-seize centimes d'euro (0,76€) de montant nominal et vingt et un centimes d'euro (0,21€) de prime d'émission).
A l'issue de cette Période de Lancement, le prix de souscription d'une Part est d'un (1) euro (soixante-seize centimes d'euro (0,76€) de montant nominal et vingt-quatre centimes d'euro (0,24€) de prime d'émission). **Au 1er août 2026, une augmentation d'un virgule quatre-vingt-un pour cent (1,81 %) du prix de part porte le prix de souscription à un euro et trois centimes (1,03€), composé d'un montant nominal de soixante-seize centimes (0,76 €) et d'une prime d'émission de vingt-sept centimes (0,27 €), pour l'ensemble des souscripteurs, qu'ils soient nouveaux ou existants, à compter de cette date. Le minimum de souscription de Parts, pour tout nouvel associé, reste à deux cents (200) Parts.**

2. Capital social

2.1 Capital social initial

Le capital social initial de la SCPI s'élève à deux millions huit cent huit mille neuf cent quatre-vingt-trois euros et cinquante-six centimes (2.808.983,56€) , divisé en trois millions six cent quatre-vingt-seize mille trente et un (3.696.031) parts sociales, d'un montant nominal de soixante-seize centimes d'euro (0,76€) a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs lors de la constitution de la SCPI en date du 17 octobre 2024 moyennant le prix quatre-vingt-onze centimes d'euro (0,91€) par part, prime d'émission incluse.

2.2 Capital social effectif

Le capital social effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite (ou émise en rémunération des apports des associés), compte tenu des retraits et souscriptions intervenus par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice social, le 31 décembre de chaque année.

La société de gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précèdent.

Le capital social effectif est augmenté par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait l'obligation d'atteindre le capital social maximal statutaire.

2.3 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du CMF, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros, hors prime d'émission.

2.4 Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à cent cinquante (150) millions d'euros, hors prime d'émission.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra à tout moment être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

En application de l'article L. 214-116 du CMF, au moins 15% du capital social maximum devra être souscrit par le public dans un délai d'une année suivant la date d'ouverture des souscriptions

2.5 Variabilite du capital

La SCPI est une société à capital variable dont le montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux, et inversement de diminuer par suite des retraits.

Tout associé peut se retirer en totalité ou partiellement de la SCPI, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve toutefois que le capital social effectif ne diminue pas, par suite de la variabilité, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- Dix (10) % du capital social maximum ;
- Sept-cent-soixante-mille (760.000) euros (capital social minimum).

Pour faire face aux demandes de retraits, la SCPI pourra constituer un fonds de remboursement.

Il ne peut être procédé à l'émission de parts nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.

En toute hypothèse, l'émission de parts nouvelles se fera dans la limite du montant du capital social maximum statutaire.

3. Objectif et politique d'investissement de la SCPI

3.1 Objectif de gestion

La SCPI est une société civile de placement immobilier à capital variable dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié par secteur d'activité, lieu de situation géographique et typologie de locataires, permettant de maximiser le potentiel de rendement du portefeuille immobilier sur la durée de placement recommandée, et propre à assurer l'objectif de gestion qui est la distribution d'un dividende potentiel.

L'objectif de taux de rendement interne (TRI) de la SCPI est de 7% sur 8 ans (durée de placement recommandée) et le taux de distribution de la SCPI est de 6% par an brut de fiscalité et net de frais de gestion. Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n[5] (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

Cet objectif de gestion est non garanti.

3.2 Politique de gestion

La SCPI pourra investir en France et dans des pays de l'OCDE.

A titre accessoire, la SCPI peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le RG AMF, la SCPI pourra notamment :

- Procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- Céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- Détenir des dépôts et des liquidités,
- Consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts),
- Détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du CMF, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, et
- Conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient directement ou indirectement au moins cinq (5) % du capital social,
- Réaliser, plus généralement, toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du CMF.

La SCPI pourra conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location. Elle pourra en outre acquérir des actifs immobiliers par l'intermédiaire de contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du CMF, répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du CMF, pourront représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.
Par ailleurs, la SCPI pourra détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- Des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du CMF ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du CMF ;
- Des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobi-

[5]Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs. Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année n.

lier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;

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

Enfin, conformément à l'article L. 214-115 I 2° bis du CMF, et dans les limites prévues par la règlementation, la SCPI pourra détenir (i) des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du CMF, et (ii) des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réaliseront dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du CMF.

3.3 Politique et stratégie d'investissement

L'objectif est de constituer un portefeuille d'actifs diversifiés en déployant une stratégie d'investissement active et opportuniste, dans l'immobilier international, en se positionnant sur des marchés offrant une appréciation du capital à moyen ou long terme.

La SCPI saisira ainsi, par une approche agnostique sur les classes d'actifs immobiliers et zones géographique, les opportunités de marché, en sélectionnant rigoureusement les actifs immobiliers, après une analyse fondamentale interne à la société de gestion dont les principaux critères sont :

- Privilégier les localisations centrales dans des villes ayant une profondeur de marché ;
- Privilégier les locataires ayant une activité économique et des chiffres financiers permettant d'assurer le paiement du loyer sur le long terme ; et
- Privilégier les engagements fermes de longue durée dans le cadre des prises à bail.

Stratégie extra-financière

L'ensemble des actifs détenus par la SCPI font l'objet d'une approche d'investissement intégrant systématiquement les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), tant dans la sélection que dans la gestion des actifs.

À ce titre, la stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales, conformément à l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088, dit» SFDR «, relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Les actifs intégrés à la stratégie d'investissement sont donc choisis non seulement sur la base de leurs caractéristiques financières, mais également en fonction de leurs qualités extra-financières, ou de leur potentiel de progression vis-à-vis des objectifs ESG de Reason.

MNK partners a développé un outil de suivi de la qualité extra-financière du patrimoine de Reason sous forme d'une grille de notation de chacun des actifs du fonds. Cette grille couvre les trois piliers E, S et G qui comportent chacun des critères (respectivement, 17 pour le E,11 pour le Set 10 pour le G) permettant d'apprécier la performance extra-financière de chaque immeuble et son évolution dans le temps. La grille est renseignée au fil de l'eau en fonction d'informations obtenues par le biais de collaborateurs de la société de gestion (par leur proximité opérationnelle avec les immeubles) ou des prestataires externes intervenant sur place (PM, prestataires techniques, etc.). Les actifs étant situés hors de France. Chaque information relative à un critère applicable à chacun des immeubles fait l'objet d'une mise à jour au moins une fois par an.

Dans ce cadre, MNK partNERS adopte une approche Best in Progress, visant l'amélioration continue des actifs, notamment de leur performance énergétique et ESG. Pour chaque actif ne répondant pas aux seuils minimaux fixés dans les grilles d'analyse, un plan d'amélioration sur trois ans est mis en œuvre.

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le Code de transparence disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet . Cette démarche ESG a été labellisée ISR le 11 février 2025.

Information sur le Règlement Taxonomie

La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la taxonomie européenne.

3.4 Politique d'endettement (effet de levier)

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

Conformément à l'article 422-225 du RG AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 17 octobre 2024 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs, la cible moyenne d'endettement étant de trente-cinq (35) % de la valeur des actifs.

La modification du montant maximal de recours à l'endettement pourra être étudiée par la société de gestion en fonction principalement :

- De l'évolution des conditions des marchés financiers, et/ou
- Du montant des capitaux collectés, et/ou
- Des besoins de financement des investissements immobiliers au regard du volume des investissements envisagé et de l'adéquation entre la collecte et les investissements.

La société de gestion établira des prévisions financières en termes de résultat et de dividende de la SCPI en vérifiant la capacité de la SCPI à rembourser le montant de ses dettes.

Etant rappelé que, s'agissant des emprunts, conformément à l'article 422-225 du RG AMF « l'assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagements pour les acquisitions payables à terme ».

A cet effet, la SCPI pourra consentir tout droit réel notamment une sûreté réelle, une inscription hypothécaire en garantie des prêts. La SCPI pourra également consentir des sûretés réelles en garantie des prêts souscrits par les sociétés immobilières dans lesquelles elle investit, et conclure tout accord de subordination accessoire à de tels prêts et devant en permettre la réalisation.

Le taux d'endettement de quarante (40) % prend en compte tout type d'endettement : bancaire, non bancaire, direct et indirect (à l'exception des contrats de crédit-bail dans la mesure où ceux-ci ne sont pas éligibles à l'actif des SCPI).

Ce ratio d'endettement correspond à un effet de levier de 167% au sens de la Directive AIFM et du Règlement AIFM, calculé selon la méthode de l'engagement.

3.5 Gestion des conflits d'intérêts

La société de gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement géné-ratrices de conflits d'intérêts. C'est pourquoi la société de gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-14 du RG AMF.

L'affectation des opportunités d'investissement entre les différents fonds gérés par la société de gestion est décidée en fonction des critères déterminés dans son programme d'activité, lesquels tiennent notamment compte de la stratégie d'investissement des véhicules, des restrictions géographiques, des sommes collectées pouvant être investies au jour de la présentation de l'opportunité.

La SCPI pourra co-investir avec un investisseur tiers ou un autre fonds géré par la société Gestion, selon les règles de co-investissement développées dans le programme d'activité de la société de gestion.

Aucun co-investissement ne pourra être envisagé avec des entités du Groupe MNK.

Aucune cession d'un actif par la SCPI (ou de la société ad hoc qui porte cet actif) à une société du Groupe MNK ne pourra être réalisée. Aucune cession d'actif (ou de la société ad hoc qui porte cet actif) par une société du Groupe MNK à la SCPI ne sera possible auf pour les actifs d'amorçage, dans le cadre exclusif du lancement de la SCPI, et au prix de revient.

La SCPI évitera autant que possible les transferts d'actifs entre une SCPI et un autre FIA géré par la société de gestion. Un transfert de participations/d'actifs immobiliers détenus par la SCPI pourrait le cas échéant, intervenir au profit d'autres véhicules gérés par la société de gestion. De tels transferts seraient réalisés à la valeur moyenne des valorisations proposées par deux experts indépendants, dans le respect des règles fixées dans son programme d'activité.

Par ailleurs, la société de gestion pourra avoir recours à un prestataire externe ou interne pour assurer certaines missions d'investment management, d'asset management immobilier ou de property management. Afin de prévenir toute situation de conflits

d'intérêts, le choix du prestataire interne ou externe au Groupe MNK sera réalisé conformément à la procédure de sélection des prestataires de la société de gestion.

4. Modification de la politique et/ou strategie d'investissement

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique et/ou stratégie d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire.

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

5. Principaux facteurs de risque

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant aux parts sont décrits ci-dessous.

5.1 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.

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

5.3 Risque lié à la gestion discrétionnaire

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

5.4 Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ou obtenir le retrait de ses parts. Il est rap-pelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. Afin de satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale se réserve la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF.

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 huit (8) ans.

5.5 Risque d'endettement

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées à l'Article 3.4 de la sote d'information. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

5.6 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.

5.7 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.

5.8 Risque de change

Il s'agit du 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. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

5.9 Risque de taux

Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, la SCPI peut être 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. Les instruments utilisés pour la couverture du risque de taux sont des contrats sur instruments financiers à terme simples (tels que swaps, caps ou tunnels de taux d'intérêt, par exemple).

5.10 Risque de durabilité

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent. Si les risques de durabilité n'ont pas déjà été anticipés et pris en compte dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif important sur le prix de marché attendu/estimé et/ou la liquidité de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI.

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

- Risques environnementaux : prennent notamment en compte les événements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement ;
- Risques sociaux : prennent notamment en compte les risques impactant le bien-être des occupants et la qualité de l'air ;
- Risques liés à la gouvernance : prennent en compte les risques liés au changement climatique et à la prise en compte des critères ESG par les parties prenantes.

La société de gestion prend en compte ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement.

Lors de l'évaluation des risques de durabilité associés aux investissements sous-jacents, la société de gestion évaluera le risque que la valeur de cet investissement puisse être matériellement impactée négativement par la survenance de tels risques. Les risques de durabilité seront identifiés, surveillés et gérés par la société de gestion en utilisant des processus qualitatifs et en tenant compte des meilleurs intérêts des investisseurs.

Les impacts consécutifs à la survenance d'un risque de durabilité peuvent être nombreux et varient en fonction du risque spécifique, de la localisation et de la classe d'actifs.

6. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la SCPI a des fins d'investissement

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R. 214-155 à R. 214-156 du CMF.

Ces investissements sont réalisés après la visite technique des immeubles, l'analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, l'analyse des risques de durabilité, l'analyse de la documentation locative, technique et juridique, usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié (ou équivalent à l'étranger) s'agissant des acquisitions portant sur des droits réels immobiliers ou par un acte sous seing privé s'agissant d'acquisition de titre de sociétés à prépondérance immobilière, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par la société de gestion en sa qualité de représentant légal de la SCPI.

La société de gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas de réalisation d'investissements d'immeubles situés dans l'Union Européenne ou dans des pays de l'OCDE.

En acquérant un immeuble ou des parts ou actions de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI en rapport avec un sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné, des revenus et de la collecte de la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sureté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

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

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France. Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement (UE) n°1215/2012 du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale

pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre État ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un État non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

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

7. Responsabilité des associés

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du CMF, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité des associés de la SCPI est limitée à leur part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part.

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

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

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

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

8. Procédure d'évaluation de la SCPI

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L. 214-24-15 du CMF et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation au sens de l'article 422-234 du RG AMF. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la SCPI et par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation désigné par l'assemblée générale des associés pour cinq (5) ans.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans, actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

L'expert interne de la société de gestion effectue une évaluation indépendante des actifs financiers et immobiliers, notamment sur la base, pour ces derniers, du rapport établi par l'expert externe en évaluation.

La valeur nette des autres actifs tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

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

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

CHAPITRE 1
Conditions générales de souscription des parts

1. Composition des dossiers de souscription

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

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

Les informations suivantes sont en outre mises à la disposition des investisseurs avant qu'ils ne souscrivent des parts de la SCPI sur le site internet de la société de gestion (www.mnk-partners.com) :

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

2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Les modalités de versement sont déterminées par la société de gestion et indiquées sur le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance. Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire, par prélèvement ou par virement sur le compte bancaire de la SCPI. En cas de manquement à cette obligation, la souscription sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

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

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. supra « Avertissement ») : une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque le rendement des parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

3. parts sociales

3.1 Valeur nominale des parts

La valeur nominale de la part est fixée à soixante-seize centimes d'euro (0,76€).

3.2 Forme des parts

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

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

Sur décision de la société de gestion, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la Note d'information applicables aux parts sont applicables aux fractions de parts.

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI. En cas de fractionnement des parts, les propriétaires de fractions de parts 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 entière.

A la demande écrite d'un associé, des certificats représentatifs des parts 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.

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

4. Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription de parts, pour tout nouvel associé, est fixé à deux cents (200) parts.

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

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

5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions seront reçues par la société de gestion, située au 37-39 rue Boissière - 75116, Paris– et par les distributeurs agréés par la société de gestion. Elles peuvent également être réalisées de manière électronique au travers d'un processus de souscription en ligne.

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

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

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

La société de gestion se réserve le droit d'autoriser ou non la souscription de part, notamment au regard des dispositions de l'Article 8 du Chapitre 1.

6. Jouissance des parts

Afin de tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés pour l'acquisition des immeubles, la date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du sixième mois suivant celui au cours duquel est intervenue la souscription.

Par exception, toutes les parts souscrites initialement les associés fondateurs entrent en jouissance à la première acquisition réalisée par la SCPI.

7. Conditions de souscription

7.1 Modalités de calcul du prix de souscription

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

- La valeur comptable ;
- La valeur de réalisation, soit la valeur vénale des actifs immobiliers majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers ;
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du CMF, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par l'arrêté du 20 juillet 1994 relatif au prix de souscription de part de sociétés civiles de placement immobilier.

Les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion, conformément à l'article L. 214-109 du CMF.

7.2 Prix de souscription d'une part

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

Le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante

Nominal de la part	Soixante-seize centimes d'euro (0,76€)
Prime d'émission	Vingt-sept centimes d'euro (0,27€)
Prix de souscription	Un euro et un centime (1,03€) TTC

La prime d'émission est destinée :

- D'une part, à couvrir :

o Les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics... y afférents ;

o Les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;

o Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire, les frais liés aux financements, et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;

- D'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription, comme indiqué au Chapitre 3 - Frais ci-après.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin semestriel d'information.

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

Conformément à l'article 24 des statuts, les frais d'établissement, les frais liés aux augmentations de capital, dont les commissions de souscription versées à la société de gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire) peuvent être imputé sur la prime d'émission.

Avertissement à l'attention des associés - Période de lancement

L'attention des associés est attirée sur le fait que les premiers souscripteurs (dits « sponsors ») qui souscriront pendant la « Période de lancement pourront souscrire à un prix de souscription réduit à quatre-vingt-dix-sept centimes d'euro (0,97€) par part au lieu du prix de souscription d'un (1) euro (soixante-seize centimes d'euro (0,76€) de montant nominal et vingt-quatre centimes d'euro (0,24€) de prime d'émission) qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite .

Ce prix de souscription de quatre-vingt-dix-sept centimes d'euro (0,97€) s'appliquera à tous les souscripteurs y compris les associés fondateurs qui souscriraient à nouveau. Le prix de souscription d'un (1) euro s'appliquera par la suite, à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui souscriront à compter de la fin de la période de lancement.

Cette réduction de trois centimes d'euro (0,03€) du prix de souscription par part est supportée par la société de gestion qui accepte de réduire à 6% TTI (au lieu de 9% TTI), le montant de la commission de recherche de capitaux (incluse dans la commission de souscription), correspondant à une prime d'émission abaissée à vingt et un centimes d'euro (0,21€).

Au 1er août 2026, une augmentation d'un virgule quatre-vingt-un pour cent (1,81 %) du prix de part porte le prix de souscription à un euro et trois centimes (1,03€), composé d'un montant nominal de soixante-seize centimes (0,76 €) et d'une prime d'émission de vingt-sept centimes (0,27 €), pour l'ensemble des souscripteurs, qu'ils soient nouveaux ou existants, à compter de cette date. Le minimum de souscription de Parts, pour tout nouvel associé, reste à deux cents (200) Parts.

8. Restrictions à l'égard des "U.S. Person"

Les parts ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" issue du Securities Act de 1933, tel que modifié et adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons". Tout porteur de parts doit informer immédiatement la société de gestion s'il devient une "U.S. Person".

La société de gestion peut notamment opérer (i) le rachat forcé des parts détenues par une "U.S. Person", ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement subi.

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

9. Obligations relatives à la loi fatca

La société de gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats- Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l' « Accord Intergouvernemental ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord Intergouvernemental .

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord Intergouvernemental telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord Intergouvernemental.

10. Garantie bancaire - souscription inférieure a 15 % du capital statutaire maximum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-116 du CMF, le capital social initial maximum de la SCPI, fixé à dix (10) millions d'euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit un million cinq cent mille (1.500.000) euros (hors prime d'émission), dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du CMF et approuvée par l'AMF, couvrant un montant d'un million neuf cent soixante-treize mille six cent quatre-vingt-quatre euros (1.973.784) euros représentant 15 % du capital maximum statutaire prime d'émission incluse, a été délivrée en date du 20 décembre 2024 par la Banque Palatine.

La date de la garantie bancaire pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, et l'expiration du délai d'une (1)

année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;

- La justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionnée, par la société de gestion à l'AMF et à la Banque Palatine, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser

- La remise par la SCPI à la Banque :

o Du procès-verbal de l'assemblée Générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;

o De la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils ont titulaires.

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

11. Garantie du traitement équitable des investisseurs

La société de gestion s'assurera, dans le respect des procédures qu'elle a établies, que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède, aucun associé ne bénéficiant d'un quelconque traitement préférentiel.

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

CHAPITRE 2
Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se retirer en tout ou partie de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de deux (2) possibilités distinctes :

1. La demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la société de gestion :
(i) La demande de retrait sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser (retrait compensé) ;
(ii) Pour les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées, la société de gestion pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement selon les modalités et conditions décrites à l'Article 1.1.2 du présent Chapitre (retrait non compensé). Il est précisé qu'à ce jour, la SCPI n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

2. La vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la société de gestion.
La SCPI et la société de gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts.
Dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement (cf. Article 1.6 du présent Chapitre), la variabilité du capital de la SCPI pourra être suspendue et l'associé pourra procéder à la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, les marchés primaire et secondaire ne pouvant fonctionner qu'alternativement et non cumulativement.

1. Retrait des associés

1.1 Principe du retrait

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

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. Les parts remboursées sont annulées.

1.1.1 Retraits compensés

Les demandes de retrait sont par principe compensées par des souscriptions.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. La période de compensation est en principe mensuelle. Cette périodicité peut toutefois être modifiée par la société de gestion en cas de circonstances exceptionnelles, sans que la durée soit supérieure à trois (3) mois ni inférieure à un (1) jour.

La modification de la période de compensation fera l'objet d'une décision de la part de la société de gestion dans le cadre de laquelle les motifs de ce changement de périodicité seront présentés. Les associés seront informés de cette modification par tout moyen.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées :

(i) Au cours de la période de compensation en cours, ou

(ii) Au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours (mécanisme de compensation différée).

Les remboursements réalisés selon le mécanisme de compensation différée ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période maximale de douze (12) mois (en conséquence les souscriptions non encore investies de plus de douze (12) mois ne peuvent pas être compensées).

Les modalités de fonctionnement du mécanisme de compensation différée, notamment le niveau des sommes disponibles pour compenser les demandes de retrait et l'historique des opérations de compensation réalisées sur la période écoulée, seront communiquées aux associés dans chaque bulletin semestriel d'information et dans le rapport annuel.

La société de gestion s'engage à agir de façon indépendante et prendre en compte les intérêts des « associés restants » dans la mise en œuvre du mécanisme de compensation différée. Les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du mécanisme de compensation différée, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides.

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

1.1.2 Retraits non compensés et faculté de constitution d'un fonds de remboursement

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

Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est fixé par l'assemblée générale ordinaire à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du CMF.

Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront notamment du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif.

La société de gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine.

L'utilisation effective du fonds de remboursement ne pourra toutefois intervenir, dans la limite du montant disponible, que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives.

En cas de mise en œuvre du fonds de remboursement, les associés continueront à être désintéressés chronologiquement, conformément au rang auquel ils sont inscrits sur le registre des retraits. Les demandes de retrait qui ne pourraient pas être désintéressées par l'intermédiaire du fonds de remboursement (ou les associés qui n'auraient pas souhaité avoir recours à ce dernier mécanisme pour obtenir le rachat de leurs parts) conserveront donc leur rang et leur antériorité.

La mise en œuvre du fonds de remboursement n'altèrera aucunement la situation des associés en attente de retrait ni le déclenchement du mécanisme légal de blocage mentionné à l'Article 1.6.2 du présent Chapitre, qui interviendra lorsque les ordres en attente depuis plus de douze (12) mois représenteront au moins 10 % des parts émises par la SCPI.

Il est précisé qu'à ce jour la SCPI n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée. En cas de retrait partiel, la société de gestion applique la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode «du 1er entré - 1er sorti».

1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

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

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

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

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

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de remboursement au moyen des formulaires prévus à cet effet.

1.2.3 Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement

L'assemblée générale ordinaire pourra autoriser la création et donner pouvoir à la société de gestion aux fins de procéder à la dotation du fonds de remboursement dans les conditions mentionnées à l'Article 1.1.2 du présent Chapitre.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après production d'un rapport de la société de gestion et information préalable de l'AMF.

Après la dotation effective du fonds de remboursement telle qu'enregistrée dans une situation comptable trimestrielle, et dès lors que la société de gestion estimera nécessaire de l'utiliser, la société de gestion adressera, quinze (15) jours après la fin du trimestre (la « Date d'Envoi »), dans l'ordre chronologique des demandes de retrait des associés, un courrier :

- Rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, à sa demande expresse, d'obtenir le remboursement total ou partiel de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, étant précisé que sa demande de remboursement sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 1% du montant total de la capitalisation de la SCPI sur la base du dernier bulletin semestriel d'information ;
- L'informant du prix, tel que déterminé ci-après à l'Article 1.4 du présent Chapitre (Prix de retrait), auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans une telle situation.

L'associé disposera alors d'un délai de trente (30) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, au prix de retrait indiqué et dans la limite du plafond mentionné ci-dessus. A cette fin, le courrier de la société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En cas de réponse positive dans ce délai de trente (30) jours, l'associé sera remboursé. Les demandes seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour du mois suivant la Date d'Envoi, dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds.

En cas de refus de l'associé notifié à la société de gestion dans ce délai de trente (30) jours, d'imputer le remboursement sur le fonds de remboursement, ou en l'absence de réponse de l'associé, il sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF en attente de souscriptions correspondantes.

Tout associé ayant refusé le remboursement par le biais du fonds de remboursement ne se verra pas proposer à nouveau cette faculté avant un délai de douze (12) mois à compter de la réception par la société de gestion de la notification de son refus. Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

Un associé ayant bénéficié du retrait non compensé dans les conditions décrites ci-dessus, ne pourra plus solliciter de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement pendant une période de six (6) mois.

Tant que figureront des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ou que la société de gestion n'aura pas informé par tout moyen les associés (notamment par l'intermédiaire de son site internet) de sa décision de ne plus recourir à ce fonds, des demandes de retraits non compensés pourront lui être adressées par les associés et seront exécutées dans les conditions décrites ci-dessus.

Il est précisé qu'à ce jour, la SCPI n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

1.3 Effet du retrait

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois. Cette compensation est effectuée selon les souscriptions et les parts nouvelles générées au trimestre glissant.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à

compter du premier jour du mois du retrait sur le registre des associés.

1.4 Prix de retrait

1.4.1 Retrait compensé

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

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes incluses (TTI) (dans les conditions prévues à l'Article 1 du Chapitre 3).

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

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

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

1.4.2 Retrait non-compensé

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription, le remboursement, pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement, le cas échéant. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- Ni supérieur à la valeur de réalisation,
- Ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10%, sauf autorisation préalable de l'AMF.

Il est précisé qu'à ce jour la SCPI n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

1.5 Publication des retraits

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

1.6 Blocage des retraits

1.6.1 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts

a) Suspension de la variabilité du capital

Conformément à l'article 8.1.3.1. des statuts, la société de gestion a la faculté (mais non l'obligation, sauf dans le cas visé à l'Article 1.6.2 du présent Chapitre), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage du capital qu'elles représentent, de suspendre à tout moment le mécanisme des retraits et donc les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire selon les modalités décrites à l'article 2 ci-après.

En cas de blocage des retraits dans la situation visée au présent Article 1.6 et d'ouverture d'un marché secondaire, les ordres inscrits sur le registre des retraits seront annulés. Les associés pourront alors décider de passer un ordre sur le marché secondaire.

Toutefois, tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront 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 II du CMF, tel que décrit ci-après.

b) Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet de la société de gestion, courrier, e-mail, etc.), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du CMF, soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de dix (10) % à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du CMF, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet de la société de gestion, courrier, e-mail, etc.).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- La fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de dix pourcents (10 %) à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- La possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

1.6.2 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du CMF

Sans préjudice des dispositions visées à l'Article 1.6.1 du présent Chapitre, s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du CMF, en informera sans délai l'AMF et convoquera une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La société de gestion proposera alors à l'assemblée générale la cession partielle ou totale des actifs et toute autre mesure appropriée. Elle pourra notamment suspendre les retraits et décider notamment de la mise en place d'un marché secondaire.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin trimestriel d'information.

2. Transactions sur le marché de gré à gré

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

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

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la société de gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement

au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

La société de gestion se réserve le droit d'autoriser ou non le transfert de part, en particulier au regard (i) des dispositions de l'Article 8 du Chapitre 1 et (ii) de ses obligations légales et réglementaires.

Les transactions effectuées sur le marché de gré à gré donnent lieu, après acceptation, à inscription sur le registre des associés, tel que prévu à l'Article 4.1 du présent Chapitre, qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

3. Cession des parts sur le marché secondaire

Les cessions sur le marché secondaire ne seront possibles qu'en cas de suspension des effets de la clause de variabilité du capital social, comme exposé à l'Article 1.6 du présent Chapitre.

En conséquence, les modalités ci-après fixées sont uniquement applicables dans ce cas.

3.1 Conditions de validite de l'ordre d'achat ou de vente sur le marche secondaire : l'inscription sur le registre des ordres

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

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

3.2.1 Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la société de gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la société de gestion, directement ou par un intermédiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen écrit comportant un accusé de réception.

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

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

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

3.2.2 Durée de validité des ordres

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

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

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

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

3.2.3 Couverture des ordres

En application de l'article 422-208 du RG AMF, la société de gestion pourra, à titre de couverture, subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable des fonds sur un compte bancaire spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la société de gestion.

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

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

3.2.4 Modification ou annulation des ordres

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

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n°2019-04 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente (contenue dans le formulaire type établi par la société de gestion), à savoir :

- Numéro de l'ordre ;
- Nom de la SCPI ;
- Nombre de parts ;
- Sens de l'ordre : achat ou vente ;
- Prix limite ;
- Durée de validité de l'ordre (pour l'achat) ;
- Mode de paiement ;
- Couverture (le cas échéant) ;
- Frais supportés par le donneur d'ordre en cas de transaction :

o Frais perçus par le mandataire (Société de gestion ou intermédiaire),

o Commissions de cession perçues par la société de gestion,

o Droits de mutation;

- Identité du donneur d'ordre (nom, prénoms et adresse) ou numéro d'associé ;
- Identité de l'intermédiaire (nom, établissement de rattachement le cas échéant, coordonnées) ;
- Signature du donneur d'ordre (à l'exception des ordres signés électroniquement) ;
- Nom et coordonnées (adresse et tél.) de la société de gestion avec mention de la possibilité de saisir directement la société de gestion pour toute information sur l'état du registre et les indicateurs valeurs de réalisation, dernier dividende annuel servi, dividende estimé.

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

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

La modification ou l'annulation de l'ordre doit être adressée à la société de gestion dans le délai indiqué à l'Article 3.5. ci-dessous.

3.3 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire agréé par la société de gestion.

Le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour ce faire, la société de gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'ordre est matérialisé :

- Par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- Et adressé par courrier simple, ou par courriel.

La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

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

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

La société de gestion adresse un accusé de réception au donneur d'ordre.

3.4 Execution des transactions et transfert de propriete

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les parts vendues portent jouissance jusqu'au dernier jour de la période de confrontation.

Les parts acquises prennent jouissance à compter du premier jour du mois suivant la confrontation.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de vingt (20) jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession est intervenue.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés, tel que prévu à l'Article 4.1 du présent Chapitre, qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

La société de gestion se réserve le droit d'autoriser ou non le transfert de part, en particulier au regard (i) des dispositions de l'Article 8 du Chapitre 1 et (ii) de ses obligations légales et réglementaires.

3.5 Confrontation et fixation du prix d'execution

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

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

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

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

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

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé par la société de gestion le dernier jour du mois, à dix (10) heures, au terme d'une période de confrontation des ordres inscrits sur le registre.

La durée d'une période de confrontation est actuellement fixée à un (1) mois.

Cette périodicité peut être modifiée par la société de gestion en raison de contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

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

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

- Un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres,
- Le bulletin trimestriel d'information,
- Le site internet de la société de gestion : www.mnk-partners.com, six (6) jours au moins avant sa date d'effet.

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la société de gestion, avant

15 heures l'avant dernier jour de la période de confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

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

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

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la société de gestion, avant 15 heures l'avant dernier jour de la période de confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés à l'Article 3.3 du Chapitre 2.

3.6 Publication du prix d'éxécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site internet de la société de gestion (www.mnk-partners.com).

La société de gestion transmet 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. Ces informations sont également disponibles sur le site internet de la société de gestion (www.mnk-partners.com).

3.7 Blocage du marche secondaire des parts

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

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

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la société de gestion convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire et lui proposera la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions seront réputées conformes à l'article L. 214-114 CMF.

3.7.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

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

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

4. Dispositions générales relatives aux transactions sur le marche secondaire ou de gré à gré

4.1 Registre des transferts

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

4.2 Pièces nécessaires à la SCPI

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

- De la déclaration de cession dûment enregistrée par l'administration fiscale ;
- Du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, le cas échéant.

Pour que la cession de parts puisse être effectuée par l'intermédiaire de la société de gestion sur le marché secondaire, la SCPI doit être en possession :

- D'un ordre de vente, signé par le cédant, (cession par le registre des ordres) ; et
- D'un ordre d'achat, signé par le cessionnaire, (acquisition par le registre des ordres).

Pour les cessions de parts sur le marché secondaire comme de gré à gré, dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la société de gestion ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts, lorsqu'ils agissent dans le cadre de la tierce introduction ou de l'externalisation, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client .

Conformément à la règlementation applicable, les distributeurs ont également la charge de s'assurer que l'investissement dans des parts est en adéquation avec les capacités financières et le profil de risque du client.

La société de gestion se chargera de cette prestation en cas de commercialisation le cas échéant des parts directement auprès des souscripteurs.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la société de gestion doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement, et avoir effectué ses diligences de connaissance du client.

4.3 Effet des mutations

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

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

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

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

CHAPITRE 3
Frais

Conformément aux dispositions de l'article 422-224 du RG AMF, la société de gestion est rémunérée par différents types de commission.

1. Commission de souscription

La commission de souscription (due lors de la souscription de parts nouvelles) s'élève à 12 % toutes taxes incluses (TTI) (exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°, e et f du CGI) du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la prime d'émission.

Cette commission a pour objet de rémunérer :

- A hauteur de 9% TTI la prospection et la collecte des capitaux,
- A hauteur de 3% TTI la recherche des actifs immobiliers pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la société de gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

2. Commission de retrait

Néant.

La société de gestion ne prélèvera pas de commission en cas de retrait.

3. Commission de cession de parts sur le marche secondaire

La société de gestion percevra une commission de cession de parts en cas de cession de parts sur le marché secondaire (en cas de suspension de la variabilité du capital prévue à l'Article 1.6 du Chapitre 2) : dès lors que la cession de parts s'opère avec intervention de la société de gestion, par confrontation des ordres inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de parts. La commission due par l'acquéreur et perçue par la société de gestion s'élève à 5% TTI, de la somme versée par l'acquéreur.

Cette rémunération englobe les frais de dossier mais pas les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par l'acquéreur.

La société de gestion ne prélèvera pas de commission en cas de cession de gré à gré ou de mutation à titre gratuit (divorce, succession ou donation).

4. Commission de gestion

Au titre de l'administration de la SCPI et de la gestion de ses actifs, la société de gestion percevra une commission de gestion totale de 13% HT :

(i) Des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la société de gestion aux sociétés) ; et

(ii) Des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI.

Cette commission est payée trimestriellement sous forme d'acomptes trimestriels prélevés directement par la société de gestion à chaque début de trimestre sur la base d'une estimation d'encaissement de loyers, le dernier prélèvement correspondant à la différence entre la commission due au titre de l'exercice concerné et le montant cumulé des précédents acomptes.

La commission de gestion couvre les prestations liées à l'exécution des missions suivantes et se décompose comme suit :

- 8% TTI (exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°, f CGI) au titre de la gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique, et la tenue du registre (à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat nécessaires à l'administration de la SCPI et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI), et la tenue du registre (à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat nécessaires à l'administration de la SCPI et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution

des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI) ;

- 5% HT au titre de la gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour.

La société de gestion pourra avoir recours à un prestataire externe ou interne au Groupe MNK. Dans le cas d'un tel recours la société de gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

5. Commission de cession d'actifs immobiliers - Commission d'acquisition en cas de remploi du produit d'une cession d'actifs immobiliers

Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations, la société de gestion perçoit une commission de cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de 5% TTI maximum du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement (en cas de plus-value). Cette commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°, f du CGI.

En cas de remploi du produit d'une cession d'actifs immobiliers, la société de gestion perçoit une commission d'acquisition d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de 3% TTI maximum du prix d'acquisition net vendeur. Cette commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°, f du CGI.

Ces commissions couvrent notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités de cession (pour la commission de cession), ou de réinvestissement (en cas de remploi du produit d'une cession d'actif) réalisées par la société de gestion pour le compte de la SCPI.

Ces commissions seront facturées par la société de gestion, à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation, et prélevées par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

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

6. Commission de suivi et de pilotage de la realisation des travaux

Néant.

La société de gestion ne prélèvera pas de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

7. Autres remunerations

Toute autre rémunération de la société de gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

8. Information sur les frais

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

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

9. Autres frais et charges supportées par la scpi

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

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

- Le prix et les frais, droits, honoraires, commissions d'agents liés à l'acquisition des biens ;
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- La rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- Les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- Les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- Les frais et honoraires du dépositaire ;
- Les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- Les frais de tenue de comptabilité, de gestion comptable et de secrétariat juridique ;
- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- Les frais de property management, c'est-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la SCPI ;
- Les assurances ;
- Les impôts, droits et taxes diverses ;
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- Les honoraires à verser aux agents immobiliers au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- Les frais afférents à la garantie bancaire en cas de souscription inférieure à 15% du capital social maximum au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- La contribution versée à l'AMF et la cotisation de l'ASPIM ;
- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

○ CHAPITRE 4
Fonctionnement de la société

1. Regime des assemblées générales

1.1 Convocation

L'assemblée générale de la SCPI réunit les associés.

Conformément à l'article R. 214-136 du CMF, l'assemblée générale est convoquée par la société de gestion.

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

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

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

1.2 Modalités de convocation

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

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

Conformément à l'article R. 214-138 du CMF, l'avis et la lettre de convocation indiquent :

- La dénomination de la société,
- La forme de la société,
- Le montant du capital social,
- L'adresse du siège social,
- Les jour, heure et lieu de l'assemblée générale, sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolution qui seront présentés à l'Assemblée par les dirigeants de la société, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

1.3 Information des associes

La société de gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.
Avec l'avis de convocation à l'Assemblée Générale, tout associé recevra une brochure regroupant les documents et renseignements mentionnés à l'article R. 214-144 du CMF, à savoir :

- Le rapport de la société de gestion ;
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ; et
- Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Les associés recevront en outre le compte de résultat, le bilan et l'annexe lorsque l'Assemblée Générale Ordinaire sera amenée à se prononcer sur le dernier exercice clos dans les conditions prévues à l'article L. 214-103 du CMF.

1.4 Représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées générales.

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

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

1.5 Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion.

1.6 Scrutin

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

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

1.7 Ordre du jour

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, ou télécommunication électronique conformément à l'article R. 214-138, II, du CMF, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille (760 000) euros, en application de l'article R. 214-125 du CMF, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

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

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

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

2. Répartition des bénéfices

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

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

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

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

La société de gestion a la faculté de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe a minima

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

3. Provision pour gros entretiens

Le plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 prévoit une provision pour gros entretien. Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

4. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion ou tout associé de la SCPI, doit, sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

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

5. Démarchage et publicité

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

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

- La dénomination sociale de la SCPI ;
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date du visa, le numéro de visa ;
- Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable ou mise à disposition sur un site internet.

6. Régime fiscal des associés

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'imposition des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI, qui respectent leur objet social réglementaire, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du CGI. Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Chaque produit encaissé, ou acquis selon les cas, par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée pour chaque associé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent (i) aux personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine prive et (ii) aux personnes morales résidentes de France soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Les informations qui suivent portent uniquement sur le régime

fiscal applicable en France aux associes de la SCPI, à l'exclusion des impôts qui pourraient être dus à l'étranger, et pour lesquels nous recommandons de réaliser une analyse fiscale au cas par cas par des experts locaux.

6.1 Fiscalité des personnes physiques residentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privée

Les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ainsi qu'aux prélèvements sociaux (actuellement au taux global de 17,20 %). La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (« CEHR ») de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence, est également applicable, le cas échéant.

6.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

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

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, les revenus provenant de la location des immeubles situés à l'étranger devraient être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La CEHR de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence, est également applicable, le cas échéant.

Les revenus fonciers de source étrangère devraient également être imposables dans l'État de situation de l'immeuble. Dans ce cas, sous réserve de la convention fiscale applicable le cas échéant, la double imposition serait éliminée par voie d'exonération (avec application de la règle du taux effectif) ou de crédit d'impôt égal à l'impôt français ou à l'impôt étranger.

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

(a) Déficit Foncier

Il est rappelé que, pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de dix mille sept cents (10.700) euros. Pour bénéficier de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, dans la limite précitée, (i) l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit et (ii) l'immeuble à l'origine du déficit doit être donné en location par la SCPI pendant trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit. Ainsi, la cession des parts et/ou de l'immeuble par l'associé personne physique et/ou la SCPI dans le délai de trois ans précités peut conduire à la remise en cause des déficits imputés sur le revenu global.

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

(b) Micro Foncier

Le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies :

(i) Le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder quinze mille (15.000) euros au titre de l'année d'imposition,

(ii) L'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et

(iii) Le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal ne doit pas détenir un logement ou des parts de sociétés de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR, Cosse ou Besson ancien. Les régimes Malraux, Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclarés

par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

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

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

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

Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») de l'impôt sur le revenu au taux de 12.8% au titre de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement d'un taux global de 18,6% au titre des contributions sociales est également effectué sur les revenus, lors de leur versement. Ces prélèvements sont obligatoires mais non libératoires de l'impôt sur le revenu et des contributions sociales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence du foyer fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires (et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur demande expresse, être dispensés de l'application du PFNL. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Les prélèvements effectués lors du versement par la SCPI s'imputent sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux dues au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. Lors de la souscription de la déclaration des revenus de l'année de réalisation de ce revenu, le contribuable a la possibilité d'opter pour l'assujettissement de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du taux forfaitaire de 12,8 %. Cette option est annuelle, globale et irrévocable. La CEHR de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence, est également applicable, le cas échéant.

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

En cas de paiement de l'impôt sur les plus-values, la société de gestion veillera au respect de l'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales.

6.1.3.1 Les plus-values sur cessions d'immeubles

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

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

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

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

La plus-value nette, après abattement, est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, le cas échéant, une surtaxe (cf. paragraphe 6.1.5 ci-après). Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 18,6%, s'appliquent après abattement. La CEHR de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence, est également applicable, le cas échéant.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6% et des prélèvements sociaux de 18,6 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. La CEHR de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence, est également applicable, le cas échéant.

Aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15.000) euros, ce seuil s'appréciant immeuble par immeuble.

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

Plus-values sur cessions d'immeubles situés hors de France

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, qui réservent généralement le droit d'imposer à l'État de situation de l'immeuble, les plus-values sur cession d'immeubles situés hors de France sont soumises à l'impôt au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 18,6 %. S'il y a lieu, une surtaxe peut également s'appliquer (cf. paragraphe 6.1.5 ci-après), ainsi que la CEHR au taux de 3 ou 4 %.

La plus-value dégagée sur la cession d'immeubles situés à l'étranger pourrait également faire l'objet d'une imposition dans l'Etat de situation de l'immeuble. Dans ce cas, sous réserve de la convention fiscale applicable le cas échéant, la double imposition pourrait être éliminée par voie d'exonération ou de crédit d'impôt égal à l'impôt français ou à l'impôt étranger.

6.1.3.2 Les plus-values sur cessions de parts de la SCPI

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

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

D'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Afin d'éviter les doubles impositions ou doubles déductions lors de la cession des parts de la SCPI, le prix de revient des parts de la SCPI devrait faire l'objet de certains retraitements. Ainsi, le prix de revient des parts doit notamment (i) être majoré de la quote-part des bénéfices de la SCPI revenant à l'associé qui a été ajoutée aux revenus imposés de celui- ci, antérieurement à la cession, et (ii) minoré des bénéfices distribués par la SCPI

La plus-value ainsi déterminée est réduite par l'application d'un abattement progressif, comme il a été indiqué précédemment.

La plus-value nette, après abattement, est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, le cas échéant, une surtaxe (cf. paragraphe 6.1.5 ci-après). Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 18,6 %, s'appliquent après abattement. La CEHR de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence, est également applicable, le cas échéant.

L'impôt correspondant (après abattements applicables pour le calcul de la base imposable de chacune des impositions) est déclaré et acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession par le cédant. Il peut donner mandat à la société de gestion pour l'accomplissement de ces formalités.

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

La cession des parts de la SCPI est également susceptible d'entrainer l'imposition d'une plus-value dans l'État de situation des actifs immobiliers. Une analyse au cas par cas doit donc être menée. Dans ce cas, sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales le cas échéant, la double imposition peut être éliminée par voie d'exonération ou de crédit d'impôt égal à l'impôt français ou à l'impôt étranger.

Il appartient, dans tous les cas, au porteur d'effectuer le calcul de sa plus-value lors de la cession de parts de la SCPI, le cas échéant avec l'aide de son conseil fiscal.

6.1.4 Cas particulier des moins-values

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

6.1.5 Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

Une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € a été instituée par l'article 70 de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 (cf. article 1609 nonies G. du CGI). Cette taxe est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €, selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu (après déduction,

le cas échéant, de l'abattement pour une durée de détention).

Montant de la plus-value imposable (en euros)	Montant de la taxe
De 50.001 à 60.000	2 % PV - (60.000 - PV) × 1/20
De 60.001 à 100.000	2 % PV
De 100.001 à 110.000	3 % PV - (110.000 - PV) × 1/10
De 110.001 à 150.000	3 % PV
De 150.001 à 160.000	4 % PV - (160.000 - PV) × 15/100
De 160.001 à 200.000	4 % PV
De 200.001 à 210.000	5 % PV - (210.000 - PV) × 20/100
De 210.001 à 250.000	5 % PV
De 250.001 à 260.000	6 % PV - (260.000 - PV) × 25/100
Supérieur à 260.000	6 % PV

6.1.6 Impôt sur la fortune immobilière (« IFI »)

L'article 31 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 (Loi de finances pour 2018) a instauré un impôt annuel sur la fortune immobilière à compter du 1er janvier 2018. L'IFI est un impôt déclaratif et progressif qui est dû sur le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par les personnes physiques.

Sont ainsi soumises à l'IFI les personnes physiques dont la valeur nette des actifs imposables (i.e. biens ou droits immobiliers) est supérieure, au 1er janvier de l'année d'imposition, au seuil d'imposition prévu à l'article 964 du CGI (1.300.000 euros au 1er janvier 2024). S'agissant des résidents fiscaux français, ce seuil s'apprécie à raison des biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, situés en France et hors de France.

L'assiette de l'IFI comprend notamment la valeur des parts ou actions de sociétés ou organismes établis en France et hors de France appartenant au redevable et aux membres de son foyer fiscal, à hauteur de la fraction représentative des biens ou droits immobiliers (valeur réelle des actifs immobiliers/valeur réelle de tous les actifs), non exonérés, détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Les parts de la SCPI détenues directement ou indirectement par les associés personnes physiques entrent dans l'assiette de l'IFI, dans les conditions de droit commun, à hauteur de la fraction mentionnée ci-dessus.

6.2 Fiscalité des personnes morales residentes de france soumise a l'impot sur les sociétés

6.2.1 Les revenus fonciers et financiers

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable (composé des revenus immobiliers et, le cas échéant, des produits financiers) est en principe déterminé conformément aux règles applicables à l'impôt sur les sociétés.

Le bénéfice éventuellement constaté par l'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés est imposé au taux de droit commun conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (soit 25 % à ce jour). Le déficit éventuellement constaté participe à la formation du déficit de l'associé personne morale, qui sera reportable et imputable dans les conditions de droit commun.

Revenus fonciers de source étrangère

Sous réserve de l'application des conventions fiscales, les revenus immobiliers de source étrangère sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (soit 25 % à ce jour).

Les revenus fonciers de source étrangère sont également imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble. Dans ce cas, sous réserve de la convention fiscale applicable le cas échéant, la double imposition peut être éliminée par voie d'exonération ou de crédit d'impôt égal à l'impôt français ou à l'impôt étranger.

6.2.2 Les plus-values

Les plus réalisées à l'occasion des cessions de parts de la SCPI ou des cessions d'immeubles sont imposables au nom des associés, personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, et doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (au taux de 25 % à ce jour). Les moins-values éventuellement constatées participent à la formation du déficit de l'associé personne morale, qui sera reportable et imputable dans les conditions de droit commun.

Plus-values sur cession d'immeubles situés hors de France

Sous réserve de l'application des conventions fiscales internationales, qui réservent généralement le droit d'imposer à l'État de situation de l'immeuble, les plus ou moins-values de source étrangère imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

La plus-value dégagée sur la cession d'immeubles situés à l'étranger peut également faire l'objet d'une imposition dans l'État de situation de l'immeuble. Dans ce cas, sous réserve de la convention fiscale applicable le cas échéant, la double imposition peut être éliminée par voie d'exonération ou de crédit d'impôt égal à l'impôt français ou à l'impôt étranger.

Il convient également de noter que la cession des parts de la SCPI peut entrainer l'imposition d'une plus-value dans l'État de situation des actifs immobiliers. Une analyse au cas par cas doit donc être menée. Sous réserve de la convention fiscale applicable le cas échéant, la double imposition peut être éliminée par voie d'exonération ou de crédit d'impôt égal à l'impôt français ou à l'impôt étranger.

6.2.3 Information fiscale des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

7. Modalités d'information

7.1 Rapport annuel

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

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion et la composition du Conseil de Surveillance et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion.

7.2 Bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

La société de gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin trimestriel d'information toutes les informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RG AMF.

7.3 Mention sur les modalites et les echeances de communication des informations relatives a la liquidite et a l'effet de levier

La société de gestion communique périodiquement, et a minima dans le rapport annuel aux associés, conformément au IV de l'article 421-34 du RG AMF :

1. le pourcentage d'actifs de la SCPI qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide,

2. toute nouvelle disposition prise pour gérer les liquidités de la SCPI, et

3. le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la SCPI ou la société de gestion pour gérer ces risques,

La société de gestion communique régulièrement, et a minima dans le rapport annuel, les informations suivantes visées au V de l'article 421-34 du RG AMF :

1. tout changement du niveau maximal de levier auquel la société de gestion peut recourir pour le compte du Fonds.

2. le montant total du levier auquel le Fonds a recours.

CHAPITRE 5
Administration, contrôle, information de la SCPI et acteur

1. La société

Dénomination sociale	Reason
Nationalité	Française
Siège social	37-39 rue Boissière - 75116 Paris
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie notamment par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L. 231-1 et suivants du code de commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants, et R. 214-130 et suivants du CMF, les articles 422-189 et suivants du RG AMF fixant le régime applicables aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.
Registre du Commerce et des sociétés (RCS)	RCS de Paris sous le numéro 934 354 580.
Code ISIN	FR001400TU72
Objet social	La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location, situé en France et dans des pays de l'OCDE. Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L. 214-115 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives, des parts de sociétés de personnes, des parts de sociétés autres que des sociétés de personnes, des parts dans d'autre de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnel, des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. A titre accessoire, la société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le RG AMF, la SCPI peut notamment : (i) Procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; (ii) Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; (iii) Céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; (iv) Détenir des dépôts et des liquidités, (v) Consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts),

Objet social (suite)	(vi) Détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du CMF, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, et (vii) Conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient directement ou indirectement au moins cinq (5) % du capital social, (viii) Contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant fixé par l'assemblée générale (ix) Réaliser, plus généralement, toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du CMF. Plus généralement, la Société pourra réaliser toutes activités se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter la réalisation. Il pourra être constitué un fonds de remboursement, les sommes qui y seraient allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.
Durée de la SCPI	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la SCPI, et se terminera le 31 décembre 2024.
Capital social initial	2.808.983,56€.
Capital social effectif	sera arrêté au 31 décembre de chaque année.
Capital social minimum	Sept cent soixante mille (760.000) euros.
Capital social maximum	Cent cinquante (150) millions d'euros

2. Conseil de surveillance

Attributions	Le Conseil de Surveillance a pour mission : - D'assister la Société de gestion ; - D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ; - Présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RG AMF, le Conseil de Surveillance : - Émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés de la SCPI ; - En cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement ; - S'abstient de tout acte de gestion Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance pourra préciser et compléter les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Composition	Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) à 12 (douze) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.
Nomination – Révocation – Durée des fonctions	Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du Conseil de Surveillance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI. L'assemblée générale constitutive du 17 octobre 2024 a désigné en qualité de membre du Conseil de Surveillance : NUTSIFY, 8 Rue de Noailles, 78100 Saint-Germain-en-Laye, 882 529 225 RCS Versailles, représentée par Monsieur Pierre Tcherkawsky CAVSAN, 2 rue Général Moulin, 14000 Caen, 842 503 500 RCS Caen, représentée par Monsieur Matthias Sanfaute ELUMY, 14 Chemin de Madrolle, 33880 Saint-Caprais-de-Bordeaux, 901 413 609 RCS Bordeaux, représentée par Monsieur Jérémy Orféo, Monsieur Régis Feuvrier, 9 Rue des Cras, 25000 Besancon Monsieur Sébastien Tusseau, 37 Rue du Luxembourg, L-8140 Bridel, Luxembourg Monsieur Stéphane Glavinaz, Lotissement MIRI lot N°249, 98713 Papeete Monsieur Patrick Fourmond, 5 Route de Esquay Notre Dame, 14210 Avenay

3. Administration : société de gestion nommée

Société de gestion	MNK Partners France
Siège social	37-39 rue Boissière - 75116 Paris
Nationalité	Française
Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS).
Registre du commerce et des sociétés (RCS)	RCS Paris sous le numéro 833 087 604.
Objet social	La Société a pour objet, en France directement ou indirectement : – La gestion de tout fonds ou toute société d'investissement, notamment sous forme de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »), et notamment d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou de toute autre forme de fonds ou de structures régulés ou non- régulés, – La gestion de portefeuille pour compte de tiers au sens de l'article L. 321-1, 4° du Code monétaire et financier, – Le conseil en investissement au sens de l'article L. 321-1, 5° du Code monétaire et financier, – Le conseil en investissement immobilier, – Toute prestation de services, réalisation d'études et fournitures de conseil, aux particuliers ou aux entreprises, dans les domaines de l'immobilier, et notamment relatifs à l'acquisition, la gestion et la valorisation d'actifs mobiliers ou immobiliers, et toute autre activité de nature similaire ou connexe, – La gestion immobilière pour compte d'autrui de tous biens immobiliers, sociétés immobilières, ou parcs locatifs en ce compris l'exercice de tout mandat à cet effet, – L'assistance à maitrise d'ouvrage et la gestion de travaux pour compte de tiers, en ce compris l'exercice de tout mandat pour la construction ou la réalisation de travaux sur un immeuble, – La transaction sur immeubles et fonds de commerce, dont l'achat, la vente et l'échange de tous droits mobiliers et de toutes actions ou parts de sociétés immobilières ou autres, – L'acquisition, la vente et la gestion, directement ou indirectement de valeurs mobilières ou droits sociaux et plus généralement de toute participation majoritaire ou minoritaire dans toute société ou groupement exerçant une activité commerciale ou civile, et de quelque manière que ce soit, plus particulièrement dans les domaines d'activité mentionnés ci-dessus, – La participation à la gestion et à l'administration de toute société ou de tout groupement ou entité exerçant, directement ou indirectement, à titre principal ou accessoire, une activité dans les domaines mentionnés ci-dessus. – Le courtage en assurance, – Le courtage en opérations de banque et en services de paiement, – La fourniture à titre professionnel de domiciliations juridiques à des personnes physiques ou morales pour l'exercice de leur activité professionnelle. La société de gestion exerce ses activités dans la limite de son agrément délivré par l'AMF et sur la base de son programme d'activité. La Société pourra créer, acquérir, louer, installer, gérer tous établissements et généralement pourra accomplir toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Capital social	375.000 euros.
Organe de Direction	• Président : Monsieur Mansour Khalifé • Directeur général délégué : Madame Syria Behloul
Organe de Surveillance	N/A.
Agrément AMF	Agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'AMF le 25 janvier 2019 sous le numéro GP- 19000006.
Responsabilité professionnelle	Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RG AMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, MNK Partners France dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

4. Dépositaire

Dépositaire	ODDO BHF SCA Société en commandite par actions au capital de 72.572.400 euros dont le siège social est situé au 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 652 027 384.
Missions	Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment : • la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ; • le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de gestion ; et • le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

5. Commissaire aux comptes

Commissaire aux Comptes titulaire	KPMG S.A. Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, société anonyme à conseil d'administration au capital de 5.497.100 euros, dont le siège social est situé à la Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Nanterre sous le numéro 775 726 417, Représentée par Madame Séverine Ernest, Nommée par l'assemblée générale constitutive en date du 17 octobre 2024 en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur l'exercice clos le 31 décembre 2028.
Missions des commissaires aux comptes	Le commissaire aux comptes certifie que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Il a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Il s'assure que l'égalité a été respectée entre les associés. À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

6. Expert externe en évaluation

Expert externe en évaluation	Cushman & Wakefield Valuation France société anonyme au capital social de 6.616.304 euros, dont le siège social est situé 185-189 Avenue Charles de Gaulle, 92 200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Nanterre sous le numéro 332 111 574, acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers. L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Il réalise une expertise au moins tous les 5 ans et une actualisation chaque année pour chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF et 422-234 et s. du RG AMF.
Durée des fonctions	L'expert externe en évaluation a été nommé pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

7. Informations

Responsable de l'information	Monsieur Mansour Khalifé, Président de MNK Partners France.
Personne assumant la responsabilité de la présente Note d'information	Monsieur Mansour Khalifé, Président de MNK Partners France.

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 SCPI n°24-25 de l'AMF du 1er octobre 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.