NOTE D'INFORMATION

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 11 rue Latour, 33000 BORDEAUX
RCS Bordeaux n° 992 291 005

(Ci-après la « ***Société*** » ou la « ***SCPI*** »)

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT 3

INTRODUCTION 4

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 4
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 5
3. PROCEDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 7
4. CAPITAL SOCIAL 7
5. VARIABILITÉ DU CAPITAL 7
6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES 7
7. PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI 8
8. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT 8

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 8

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 8
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 8
3. PARTS SOCIALES 8
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 9
5. DETAILS DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC 9
6. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE 10
7. DÉCIMALICATION DES PARTS 10
8. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 10
9. JOUISSANCE DES PARTS 10
10. AGREMENT 11
11. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM 11
12. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES 12
13. CAS PARTICULIER DES US PERSON 12

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE 12

1. DISPOSITIONS RELATIVES AU RETRAIT 13
2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS 15

CHAPITRE III - FRAIS 19

1. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 19
2. FRAIS SUPPORTES PAR LA SOCIETE 19

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 20

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES 20
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES 21
3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 21
4. CONVENTIONS PARTICULIERES 22
5. REGIME FISCAL 22
6. MODALITES D'INFORMATION 26
7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE 27

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE 27

1. SCPI 27
2. SOCIETE DE GESTION 28
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI 28
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES 29
5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER) 29
6. DEPOSITAIRE 30
7. TENEUR DE REGISTRE DE PASSIF ET CENTRALISATEUR 30
8. INFORMATION 30

AVERTISSEMENT

Facteurs de risques

Les parts de Société Civile de Placement Immobilier (ci-après « SCPI ») sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans. Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits suivants :

Risque de perte en capital : La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

Risque de marché : La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : (1) des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement, (2) du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement.

Risque de liquidité : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Risque de change : La SCPI pourra effectuer des investissements hors de la zone Euro. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer la SCPI à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change. De plus, la SCPI pourrait supporter des coûts de conversion entre les différentes devises. La SCPI pourra être exposée au risque de change à hauteur de 100 % de son actif net. Ce risque de change pourrait ne pas être couvert et ainsi avoir un impact à la hausse comme à la baisse sur la performance de la SCPI.

Risque en matière 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.

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.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : du fait de la sélection par les gérants d'investissements potentiellement moins performants.

Risque lié à l'effet de levier : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40 % maximum de la valeur globale des actifs pour financer ses investissements.

En cas de souscription à crédit : L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

INTRODUCTION

La SCPI EPSICAP EXPLORE est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constituée le 2 octobre 2025, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI »).

La société de gestion statutaire de la Société est la société EPSICAP REIM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'« AMF ») sous le numéro GP-202165 en date du 1er septembre 2021 au capital de 500 000 euros, dont le siège est 11 rue Latour, 33000 Bordeaux (ci-après la « Société de Gestion »).

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI EPSICAP EXPLORE a été constituée le 2 octobre 2025, par libération du capital initiale réparti en 65 191 parts de 187,50 € chacune, auxquelles s'ajoute une prime d'émission de 50,00 € pour chacune des parts. Les Associés fondateurs sont les suivants :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Capital souscrit	Montant de la sous-cription
AGC	337	63 187,50 €	80 037,50 €
ANJOUPAD	10 105	1 894 687,50 €	2 399 937,50 €
Emmanuel Assaban et Marina Khasina	67	12 562,50 €	15 912,50 €
Benjamin Samier Conseil SASU	168	31 500,00 €	39 900,00 €
Philippe Bianchi	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Pierre-Yves Bourgeois et Caroline Bourgeois	168	31 500,00 €	39 900,00 €
Clemapi	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Jacques Decoeur et Evelyne Decoeur	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Michel Delaroche	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Sylvain Drouaire	1	187,50 €	237,50 €
Elan conseil et développement	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Frédéric Elbar	505	94 687,50 €	119 937,50 €
EMP	505	94 687,50 €	119 937,50 €
ENOLISA	674	126 375,00 €	160 075,00 €
Exento	842	157 875,00 €	199 975,00 €
Famille Lucas	1 011	189 562,50 €	240 112,50 €
Fiduciaire H. Martrenchard	168	31 500,00 €	39 900,00 €
FLQ Immo	135	25 312,50 €	32 062,50 €
Fuvola	674	126 375,00 €	160 075,00 €
FV USU SELECT 2025	669 (usu.)	30 732,19 €	38 927,44 €
FV USU SELECT 2025	2057 (usu.)	133 062,19 €	168 545,44 €
FV USU SELECT 2025	2571 (usu.)	166 311,56 €	210 661,31 €
Gadret Emmanuel Audit	505 (np.)	94 687,50 €	119 937,50 €
Cyril Guerin	337	63 187,50 €	80 037,50 €
Léonard Hery	34	6 375,00 €	8 075,00 €
Elena Hristova Marinova	3 368	631 500,00 €	799 900,00 €
IN-VIGO PARTICIPATIONS	1 684	315 750,00 €	399 950,00 €
Stéphane Jammet	337	63 187,50 €	80 037,50 €
JBG IMMOBILIER	505	94 687,50 €	119 937,50 €
JCM HOLDING	168	31 500,00 €	39 900,00 €
JEYBE	1 684	315 750,00 €	399 950,00 €
JLB Family	505	94 687,50 €	119 937,50 €
KINVESTMENT	842	157 875,00 €	199 975,00 €
Tristan Le Scouezec	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Eric Leblanc	505	94 687,50 €	119 937,50 €

M2L2J	168	31 500,00 €	39 900,00 €
Evelyne Maisonneuve	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Loic Maisonneuve	1	187,50 €	237,50 €
MALOKAFRA	1 011	189 562,50 €	240 112,50 €
Camille Maupas-Oudinot et Baptiste Camerini	168	31 500,00 €	39 900,00 €
Maxipolis	13 474	2 526 375,00 €	3 200 075,00 €
MIPP	842	157 875,00 €	199 975,00 €
NOUVELLE BOUTURE	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Odelia Capital	1 684	315 750,00 €	399 950,00 €
Corinne Peronne	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Jean-Baptiste Plagne	168	31 500,00 €	39 900,00 €
Roland Quancard	337	63 187,50 €	80 037,50 €
R S C	1 684	315 750,00 €	399 950,00 €
Jean-Yves Raimon	1 011	189 562,50 €	240 112,50 €
Tristan Ravaud	126	23 625,00 €	29 925,00 €
Yoann Richard	168	31 500,00 €	39 900,00 €
Gérard Russo et Martine Russo	337	63 187,50 €	80 037,50 €
SAFA	505	94 687,50 €	119 937,50 €
SAS Financière E2M	3 368	631 500,00 €	799 900,00 €
SAS SAMEVLO	674	126 375,00 €	160 075,00 €
SC AGR	337	63 187,50 €	80 037,50 €
SC Chapoulart et Compagnie	2571 (np.)	315 750,94 €	399 951,19 €
SC de la Laurentie	2057 (np.)	252 625,31 €	319 992,06 €
SCEA châteaux Boyd Cantenac et Pouget	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Romain Schwager	505 (np.)	55 865,63 €	70 763,13 €
SCI Perla	505	94 687,50 €	119 937,50 €
SCI Ropasev Invest	505 (usu.)	38 821,87 €	49 174,37 €
SCI WIPOYO	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Pierre-Yves Sempère	669 (np.)	94 705,31 €	119 960,06 €
Sistèle	674	126 375,00 €	160 075,00 €
Quitterie Tauzia-Massart	505	94 687,50 €	119 937,50 €
Alice Teulières	253	47 437,50 €	60 087,50 €
Total	**65 191**	**12 223 312,50 €**	**15 482 862,50 €**

*np. : nue-propriété / usu. : usufruit

Conformément à l'article L. 214-86 du COMOFI, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La SCPI EPSICAP EXPLORE, Société Civile de Placement Immobilier de type « diversifiée », a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs, de locataires et de localisation géographique afin d'optimiser son potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée.

La SCPI EPSICAP EXPLORE pourra investir, directement ou indirectement, dans tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, activité, santé, services, hôtellerie, résidentiel) considérés pour leurs qualités par la Société de Gestion et situés en Europe et en Amérique du Nord.

L'objectif de taux de rendement interne (TRI) de la SCPI est de 7,5% sur 8 ans (durée de placement recommandée) incluant un objectif de taux de distribution de la SCPI de 6,5%. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code Monétaire et Financier et le Règlement général de l'AMF, la Société peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des

équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts, des instruments de trésorerie et des liquidités, (v) détenir des contrats financiers de couverture de taux, (vi) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social et (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du CMF.

A titre accessoire, la SCPI pourra 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.

Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions et des cycles des marchés immobiliers dans lesquels la SCPI envisage d'investir.

La politique d'investissement vise le meilleur équilibre possible entre l'objectif de rendement et une valorisation à terme du patrimoine, ainsi qu'une diversification dont la mise en œuvre se fera au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, et de la diversité des locataires.

Pour ce qui concerne les investissements qui seront réalisés par la SCPI à l'étranger, la Société de Gestion s'appuiera, pour les besoins de l'exécution de cette opération sur des prestataires locaux qu'elle sélectionnera, conformément à la réglementation, selon leur compétence spécifique, leur réputation et la qualité des prestations proposées rapportée à leur coût.

Recours au financement

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 aux dispositions de l'article 422-203 du RG AMF, la SCPI a été autorisée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 02/10/2025 à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire (en ce inclus le crédit-bail immobilier) en vue de financer ses investissements dans la limite de 40% de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

Les emprunts pourront prendre la forme de crédit amortissables ou in fine. Ils pourront être conclus à taux fixe et / ou à taux variable. Une couverture du risque de taux variable pourra être mise en place. En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RG AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Les contrats de crédit-bail pourront être acquis ou conclus uniquement dans le cadre d'une détention indirecte par l'intermédiaire d'une société de personne qui ne pourra pas représenter plus de 10% de l'actif de la SCPI.

Stratégie liée à l'amélioration de la performance environnementale et sociétale des actifs immobiliers

La SCPI se qualifie comme un produit financier répondant de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »). La politique d'investissement n'intègre pas de critères ESG au-delà des contraintes réglementaires déjà significatives dans le domaine immobilier (Diagnostics de Performance Énergétique, Règlementations thermiques, États des Risques et de Pollutions, autorisations au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et le cas échéant, labels ou certifications environnementaux).

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société de Gestion est néanmoins consciente de sa double responsabilité sociétale et environnementale, notamment dans la cadre de la gestion des actifs immobiliers. A ce titre la Société de Gestion, au cas par cas, privilégie pour la SCPI la signature de baux avec des annexes environnementales, signe des contrats de prestations avec des entreprises locales disposant de chartes ESG, étudie la possibilité d'améliorer la performance énergétique de son parc, vise des certifications environnementales ambitieuses lors de travaux de restructuration ou de développement, …

3. PROCEDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-223 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion.

4. CAPITAL SOCIAL

Capital initial

Le capital initial de la SCPI s'élève à 12 223 312,50 € et se divise en 65 191 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50 €. Il a été souscrit le 2 octobre 2025 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 50,00 € par part.

Conformément à l'article L. 214-86 du COMOFI, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Les parts des associés fondateurs portent jouissance au jour de la constitution.

Capital social maximum

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Il est fixé à un montant de 18 000 000 €, divisé en 96 000 parts d'une valeur nominale de 187,50 €.

Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

5. VARIABILITÉ DU CAPITAL

La Société de Gestion constate et arrête le montant du capital social effectif, correspondant à la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice. La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Le montant du capital est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts figurant depuis plus de 3 mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du COMOFI n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs. En l'absence de fonds de remboursement, le capital de la Société ne pourra diminuer du fait des retraits que s'il existe en contrepartie des demandes de souscription correspondantes.

Au cours d'un même exercice, l'exercice du droit au retrait ne peut avoir pour conséquence, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, de réduire le capital de la Société en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retrait de parts, la Société pourra constituer, lorsqu'elle le jugera nécessaire, un fonds de remboursement.

En cas de blocage des retraits et conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider de suspendre les effets de la variabilité du capital et mettre en place un marché secondaire par confrontation dans les conditions décrites au Chapitre II - « Modalités de sortie ».

Il est ici rappelé 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 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. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du COMOFI, à celles de l'article XI des statuts de la Société et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société et limitée à une (1) fois la fraction

dudit capital 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 (5) 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.

7. PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à une expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné pour 5 ans. L'ensemble du patrimoine locatif de la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les cinq ans. Elle est actualisée chaque année par l'Expert Externe en Evaluation.

8. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À 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 code monétaire et financier. Toute acquisition sera réalisée après la réalisation d'audit technique, locatif, fiscaux et juridique effectué par la société de gestion avec le concours des conseils externes (notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent). Après acquisition de l'actif, la SCPI devient éventuellement bailleur et supporte donc la responsabilité attachée à une telle qualité à l'égard des différents tiers dont notamment locataires, syndicat de copropriété le cas échéant, collectivités territoriales et administrations compétentes, notamment fiscales.

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.

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à la souscription, est composé des documents suivants :

- les statuts de la Société ;
- la note d'information en cours de validité, visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- le document d'information clé ;
- le dernier bulletin semestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le versement du montant de la souscription doit être réalisé en numéraire dans sa totalité le jour de la souscription. Il correspond au prix de souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

3. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales émises en représentation des apports des Associés, conformément aux statuts de la Société. La valeur nominale des parts de la SCPI est fixée à CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (187,50 €).

Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son

évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, pourront être amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission, intégrant la commission de souscription, est fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin semestriel d'information. Le montant de la prime d'émission est réduit pour les Associés Fondateurs de la SCPI, qui sont exonérés de la commission de souscription. Voir paragraphe « 4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION » ci-après.

Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. 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. Les parts sociales pourront être représentées par des certificats de parts valant attestation de propriété, établis au nom des associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

Nous attirons l'attention des souscripteurs sur le paragraphe « 10. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES » ci-après.

4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale et de la prime d'émission incluant la commission 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 immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par l'Expert Externe en Évaluation et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire Aux Comptes,
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié et notifié à l'AMF. Un tel écart nécessitera en outre d'établir une nouvelle note d'information (mise à jour) soumise au visa de l'AMF conformément à l'article 422-193 du RGAMF.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, tel que modifié par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024, ces valeurs sont également calculées sur une base semestrielle, au 30 juin de chaque année.

5. DETAILS DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire maximum mentionné à l'article 4 « Capital social » de la partie Introduction de la présente note d'information, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

A la date de délivrance du visa de l'AMF le 13 octobre 2025 et jusqu'au 27 octobre 2025, dans la limite d'un montant de collecte de 5.000.000€ (cinq millions d'euros) (prime d'émission incluse), le prix de souscription d'un part est de 237,50 € et se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 187,50 €
- Prime d'émission : 50,00 €

Les Parts ainsi souscrites seront inaliénables pendant une période de trois ans à compter de l'obtention du visa de l'AMF.

A compter du 28 octobre 2025 et dans la limite d'un montant de collecte de 10.000.000€ (dix millions d'euros) (prime d'émission incluse), le prix de souscription d'un part est de 242,50 € et se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 187,50 €
- Prime d'émission : 55,00 €

Ce montant de 10.000.000€ (dix millions d'euros) devra être

souscrit dans un délai maximum de 6 mois renouvelables 3 mois à compter du 28 octobre 2025. Il pourra toutefois être ajusté à la hausse ou à la baisse, sur décision de la Société de Gestion, en fonction des circonstances de marché ou des besoins spécifiques liés au développement initial de la SCPI Epsicap Explore.

Dès lors que le premier des évènements suivants a lieu : (i) la Société de Gestion constate que le niveau de collecte de 10.000.000€ (dix millions d'euros) est atteint, ou (ii) la Société de Gestion constate que le délai de 6 mois renouvelables trois mois à compter 28 octobre 2025 est échu, le prix de souscription d'un part est de 250,00 € et se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 187,50 €
- Prime d'émission : 62,50 €

Les réductions mentionnées ci-dessus correspondent à une prime d'émission moins importante expliquée par une moindre participation aux frais de constitution, d'augmentation de capital et d'acquisition supportés en phase de lancement de la SCPI Epsicap Explore.

La prime d'émission est destinée :

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

La prime d'émission intègre également la commission de souscription. Celle-ci est nulle (0 euro), comme indiqué au Chapitre III - Commissions ci-dessous. Le montant de la prime d'émission est fixé et peut être modifié par la Société de gestion. Il est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information périodique.

6. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

- Minimum de souscription pour les associés fondateurs : une (1) part
- Minimum de souscription pour tout autre nouvel associé : quatre (4) parts
- Minimum de souscription pour les souscriptions ultérieures des associés : une (1) part

7. DÉCIMALICATION DES PARTS

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

8. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions sont reçues au siège de la Société de Gestion et les versements sur le compte bancaire de la SCPI EPSICAP EXPLORE ouvert à cet effet.

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

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société dans les conditions prévues à l'Article 10 ci-après.

9. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance :

- A la constitution de la SCPI : les parts des associés fondateurs portent jouissance au jour de la constitution ;
- Dans le cadre d'une demande de souscription entre la date de délivrance du visa de l'AMF le 13 octobre 2025 et jusqu'au 27 octobre 2025 : le premier jour du mois qui suit le mois de souscription ;

- Dans le cadre d'une demande de souscription en cours de vie de la SCPI : le premier jour du sixième mois qui suit le mois de souscription ;
- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert des parts ;
- En cas de cessions directe (c'est-à-dire de de gré à gré) et transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du mois au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

10. AGREMENT

Toute souscription de parts sociales de la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription et d'un dossier complet de souscription (questionnaire de connaissance souscripteurs, déclaration d'origine des fonds, auto-certification fiscale…) auprès de la Société de Gestion accompagné du versement du prix de souscription sur le compte bancaire ouvert au nom de la SCPI vaut pour celui-ci demande d'agrément.

De même, en cas de suspension de la variabilité du capital et de mise en place d'un marché secondaire dans les conditions décrites au Chapitre II - « Modalités de sortie », la remise d'un mandat d'achat par le donneur d'ordre accompagné du versement du montant total de l'ordre auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

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

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

Par ailleurs, il est ici précisé que la Société de Gestion se réserve la possibilité de ne pas accepter la souscription des « *U.S. Persons* » au sens de la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

11. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du COMOFI, le capital maximum fixé par les statuts, soit 18 000 000 € doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2 700 000 €, dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les associés, fondateurs ou non, sont remboursés du montant de leur souscription, cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'AMF, équivalente à 15% du montant du capital social maximum statutaire a été mise en place.

D'un montant total de 3 600 000 € couvrant uniquement le public (les associés fondateurs ayant expressément renoncé à cette garantie), cette garantie a été délivrée par la BANQUE PALATINE en date du 8 octobre 2025.

Elle ne pourra être mise en jeu que :

- Si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- Après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la BANQUE PALATINE d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,

- Après remise par la Société de Gestion à la Banque Palatine du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, de la liste complète des associés avec leur nom, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

12. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES

La Société de Gestion s'assurera à tout moment que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés. Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

13. CAS PARTICULIER DES US PERSON

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent pas être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »). Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ». Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement par écrit la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SCPI peut notamment (i) opérer le rachat forcé de parts qui seraient détenues par une « US Person », ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une « U.S. Person ». L'expression « U.S. Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501 (a) » de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion). Celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.
- La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, consécutivement à une suspension de la variabilité du capital dont les conditions et les modalités sont définies dans les statuts et ci- après au paragraphe « Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital ».
- Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives.
- En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.
- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré par l'associé) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire

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

1. DISPOSITIONS RELATIVES AU RETRAIT

DEMANDE DE RETRAIT COMPENSÉE PAR DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante, sauf dans l'hypothèse où la SCPI aurait créé et doté un fonds de remboursement. A la date du visa sur la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place par la Société.

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

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

Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par mail à l'adresse – contact@epsicap.fr - ou par tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de gestion.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent :

- être formulées au prix de retrait en vigueur (tel sur le bulletin périodique)
- être accompagnées de la copie des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre
- notamment comporter l'identité et la signature du donneur d'ordre et le nombre de parts concernées.

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

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.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le retrait est effectif par son inscription sur le registre des associés. Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande par la Société de Gestion.

Les parts remboursées sont annulées.

Prix de retrait

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

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué, d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC), étant rappelé qu'au cas présent, la commission de souscription de la SCPI est nulle (0 euro).

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

A compter de l'ouverture au public, l'associé se retirant perçoit alors, 250,00 € par part, soit :

- Prix de souscription : 250 €
- Commission de souscription : 0 €
- Prix de retrait : 250 €

Une commission de retrait sera prélevée à l'occasion des retraits de parts dans les conditions prévues à l'article 1 du Chapitre III Frais et Commissions de la Note d'Information.

DEMANDE DE RETRAIT NON COMPENSÉE PAR DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait, qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10%, sauf autorisation de l'AMF, est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-dessus « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement

Dans l'objectif de mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être créé et doté sur autorisation de l'Assemblée générale.

Il est précisé que les sommes allouées à ce fonds de remboursement proviendront du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels et que les liquidités affectées à celui-ci seront destinées au seul remboursement des associés. Ce fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) 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 et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-119 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

Effet du retrait

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

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts et cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er janvier.

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS ET SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

En application des dispositions de l'article L. 214-93-II du COMOFI, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les deux (2) mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

En application de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet (et donc l'ouverture du marché secondaire) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

Suspension de la variabilité du capital

En application des statuts, la Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), pour mettre en place, en substitution, le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

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 soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du COMOFI, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

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 du code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

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 d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives 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 COMOFI.

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 COMOFI, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre des retraits,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif. Il est ici rappelé 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. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent 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.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un Associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS

Cessions directe et mutation à titre gratuit

Les cessions de gré à gré et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

Cession directe entre associés et mutation à titre gratuit

La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession ou de donation, ou encore de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant.

La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

Cession à un acquéreur non associé (agrément)

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un acquéreur non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande. La décision de la SCPI n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un (1) mois à compter de la

notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Modalités de transfert

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux. Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- de la justification du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus.

Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

Versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient directement entre les associés.

Cession par confrontation des ordres d'achat ou de ventes sur le marché secondaire

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L. 214-93-II du COMOFI, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article VIII des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six (6) mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

La Société de Gestion assurera l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts, notamment en tenant le registre et en rapprochant les ordres pour déterminer le prix d'exécution.

En conséquence, tout associé peut adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an. Ce délai peut être prolongé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction l'Autorité des marchés financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat ou de vente ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,00% HT augmenté le cas échéant de la TVA en vigueur, tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux

en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres -, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

Mode de transmission des ordres

Les ordres doivent être adressés directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

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

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- mail à l'adresse – contact@epsicap.fr avec demande d'un accusé de réception.

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

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

Couverture des ordres d'achat

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté, majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits, ou de l'ordre de virement.

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

Dans le cadre d'une exécution totale de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000€, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

Modification d'un ordre

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

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

Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site internet de la Société de Gestion ou sur simple appel téléphonique au 05 64 31 24 80, où ces informations seront disponibles en permanence.

Confrontation et prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts

échangées sont rendus publics (site interne, téléphone). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La Société de Gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence mensuelle, le 1er mercredi de chaque moi à 16 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution, le mardi à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30 000€ (couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront, en outre, avoir été crédités au préalable sur le compte spécifiquement ouvert par la Société, excepté dans le cas d'un règlement par chèque de banque.

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 plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés six (6) jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par tout autre moyen approprié (site internet, courrier). Cette information serait rendue publique (site internet, téléphone) dans les mêmes délais.

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité :

- les ordres d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé ;
- les ordres de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

Blocage du marché secondaire par confrontation

- Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

- Suspension des inscriptions sur le registre

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

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

Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

Agrément

L'achat de parts sur le marché secondaire par un acquéreur non associé, est soumis à l'agrément de la Société, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la remise du mandat d'achat de parts dûment complété, signé et accompagné des renseignements et documents requis. La décision de la SCPI n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de quinze (15) jours maximum après l'exécution de l'ordre.

CHAPITRE III – FRAIS

1. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous la forme des commissions ci-après :

- **Une commission de souscription**, intégrée à la prime d'émission et perçue par la Société de Gestion. Elle est de 0 % HT, soit 0 % TTC du montant souscrit.
- **Une commission de gestion** correspondant à 12% HT (soit 14,4% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés et des autres produits hors taxes encaissés par la Société perçue par la Société de Gestion pour l'administration et la gestion de son patrimoine et assurer la gestion de sa trésorerie. Sont couverts par cette commission, les frais supportés par la Société de Gestion pour l'administration de la Société, la distribution des revenus, la tenue du registre des associés, la gestion des biens sociaux de la Société.
- **Une commission d'acquisition** calculée sur le montant de chaque acquisition immobilière, et qui s'applique :
  - au prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement), ou
  - à la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la Société.

  Le montant de cette commission est égal à 6,0% HT (soit 7,2% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum .

Par ailleurs, la Société de Gestion prélèvera une **commission de retrait** de 4,17% HT (soit 5% TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

2. FRAIS SUPPORTES PAR LA SOCIETE

La Société supporte et paie tous les autres frais et dépenses, et notamment :

- le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, honoraires des agents apporteurs d'affaires et des notaires ;
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- le montant des travaux d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les honoraires de location et de relocation des immeubles ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires ;
- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, le cas échéant ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital et à l'information des associés : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, bulletins d'information, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité,
- les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats ;
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'AMF ;
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;

- les impôts et taxes diverses ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article XVII des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

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.

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

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

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

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

Les Assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

Convocation

Les Associés sont convoqués en Assemblée Générale par la Société de Gestion. A défaut, ils peuvent être également convoqués par :

- le Conseil de Surveillance,
- le ou les Commissaires aux Comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les convocations aux assemblées générales sont faites par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par voie électronique aux associés dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi aux associés, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale est au moins de quinze (15) jours.

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

Délibérations, vote et décisions

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

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

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

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés, ou encore par correspondance.

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

Pour être pris en compte, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Ordre du jour – inscription de résolutions

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 social 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 par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760 000 premiers euros
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1% pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5% pour le surplus du 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 leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des Associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

Dispositions générales

Le bénéfice distribuable 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 réserve, 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.

Répartition des bénéfices

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes 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 à la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la Société 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, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien. Un plan

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

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée, uniquement dans les comptes de la SCPI, à la clôture 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.

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

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

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

5. REGIME FISCAL

Remarque préalable

Les informations figurant ci-après ont pour objet d'éclairer les investisseurs résidant fiscalement en France, qu'ils soient, (i) personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé ou (ii) entreprises industrielle ou commerciale relevant d'un régime réel de plein droit ou (iii) personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, sur la fiscalité qui sera en principe applicable aux revenus et plus-values provenant de leur participation dans la SCPI EPSICAP EXPLORE.

Ces informations, d'ordre général, sont fournies à titre purement indicatif.

Aussi, elles ne sauraient se substituer ni même être assimilées à des conseils donnés sur la situation fiscale particulière des investisseurs par un professionnel de la fiscalité que nous invitons à consulter en tant que de besoin.

Les informations qui suivent sont communiquées sur la base des dispositions fiscales françaises actuellement applicables lesquelles peuvent faire l'objet de modifications ultérieures. Dans ce dernier cas, les investisseurs seront tenus informés par le bulletin d'information semestriel ou annuel.

Enfin, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles concernant la SCPI EPSICAP EXPLORE pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

Cela précisé, les dispositions fiscales applicables aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, aux entreprises industrielle ou commerciale ainsi qu'aux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés qui ont leur résidence fiscale en France et qui ont souscrit les parts de la SCPI EPSICAP EXPLORE sont les suivantes.

IMPOSITION DES REVENUS ET DES PLUS-VALUES REALISES PAR LA SCPI EPSICAP EXPLORE

La SCPI EPSICAP EXPLORE est une société civile de placement immobilier. A ce titre, elle n'est pas passible de l'impôt sur les sociétés.

Les investisseurs, en leur qualité d'associé, sont en conséquence personnellement soumis à l'impôt sur la part des résultats sociaux correspondant à leurs droits dans la société (i.e. la quote-part de résultat).

Cette quote-part est imposable entre les mains de chaque investisseur à la clôture de l'exercice de la société quand bien même cette dernière n'aurait pas procédé à sa distribution effective. Corrélativement, lors de la distribution ultérieure de la quote-part de résultat, celle-ci ne sera pas imposable puisqu'elle aura déjà été imposée antérieurement.

Concrètement, la quote-part de résultat attribuée à chaque investisseur est comprise dans son revenu taxable, selon le cas, à l'impôt sur les sociétés, à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Le traitement fiscal de cette quote-part dépend toutefois de la nature des revenus et/ou des plus-values à laquelle elle correspond ainsi que de la qualité de l'associé.

S'AGISSANT DE LA FRACTION DE LA QUOTE-PART REPRESENTATIVE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, PAR LA SCPI

Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

La fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. A ce titre, elle est soumise :

- au barème progressif de l'impôt sur le revenu (tranche marginale 45%) ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20%, étant précisé qu'à hauteur de 6,80%, la CSG comprise dans ces prélèvements sociaux est déductible, l'année de son paiement, du revenu global imposable à l'impôt sur le revenu de l'investisseur ;
- le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer.

Dans l'hypothèse où la quote-part serait déficitaire et sous réserve bien entendu des autres revenus fonciers de l'investisseur, elle sera en principe imputable à hauteur de 10.700 € sur le revenu global de ce dernier. En contrepartie, l'investisseur aura l'obligation de conserver les parts de la SCPI EPSICAP EXPLORE pendant les 3 années suivant celle au titre de laquelle il aura imputé sa quote-part déficitaire sur son revenu global.

Le cas échéant, la fraction du déficit supérieure à 10.700 € sera reportable et imputable sur les revenus fonciers de l'investisseur réalisés au cours des dix années suivantes.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en application de la réforme instaurant la mise en place du recouvrement de l'impôt par prélèvement à la source, les revenus fonciers des investisseurs font l'objet d'un acompte devant être acquitté sous leur propre responsabilité. Concrètement, cet acompte est calculé et prélevé par l'administration fiscale sur le compte bancaire désigné par chaque investisseur par douzième au plus tard le 15 de chaque mois de l'année ou, sur option, par quart au plus tard les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

Entreprises industrielles et commerciales

Les revenus et plus-values afférents aux biens inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle qui ne sont pas nécessaires à son activité professionnelle sont en principe imposables selon le régime applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine.

Selon l'administration fiscale, les actifs suivants ne caractérisent pas des éléments nécessaires à l'activité professionnelle (cf. BOFIP BOI-BIC-BASE-90 n°200 et 210, 04-07-2018) :

- les immeubles de placement, c'est-à-dire les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise afin d'en retirer des loyers ou de valoriser le capital,
- les portefeuilles de valeurs mobilières sans aucun lien avec l'activité professionnelle,
- les placements de la trésorerie de l'activité professionnelle, quelle que soit leur forme (dépôt, compte courant, placement sous forme de produits financiers).

Suivant cette analyse, les parts de SCPI ne devraient pas en principe caractériser un élément nécessaire à l'activité de l'entreprise individuelle à l'actif duquel elles seraient inscrites. Elles devraient fiscalement être considérées comme faisant partie du patrimoine privé de l'entrepreneur individuel, malgré leur inscription à l'actif du bilan de son entreprise.

En conséquence, la quote-part du résultat de la SCPI EPSICAP EXPLORE représentative des revenus locatifs devrait être déterminée et imposée selon le régime fiscal applicable pour les particuliers.

Remarque : sur option expresse, les revenus afférents à un bien non nécessaire à l'activité professionnelle peuvent, sous conditions, être imposés selon les règles propres de l'entreprise. La présente note se limitant à traiter les cas généraux, il conviendra, dans l'hypothèse où cette option serait envisagée, de se rapprocher en temps utile de votre conseil fiscal habituel et, en tant que de besoin, de la Société de Gestion pour apprécier les conséquences fiscales qui y seraient attachées.

Personnes morales passibles de l'IS

Cette fraction est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables à l'impôt sur les sociétés.

EN CE QUI CONCERNE LA FRACTION DE LA QUOTE-PART REPRESENTATIVE DES REVENUS FINANCIERS PERÇUS LE CAS ECHEANT PAR LA SCPI EPSICAP EXPLORE A RAISON DE LA GESTION DE SA TRESORERIE

Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

Cette fraction est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. En principe, elle est imposable en deux temps.

L'année de la perception des revenus financiers par la SCPI EPSICAP EXPLORE, ces derniers sont soumis, pour leur montant brut, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 12,80%. Les prélèvements sociaux sont également prélevés à la source au taux global de 17,20% sur la même assiette.

Les investisseurs dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants ont la possibilité de demander à être dispensés du PFNL (mais non

des prélèvements sociaux), étant à toutes fins utiles précisé que cette dispense n'emporte pas l'exonération des revenus concernés lesquels seront imposés ultérieurement.

La demande de dispense doit être formulée auprès de la Société de Gestion sous la responsabilité de l'investisseur, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le versement des revenus financiers.

Cette demande doit être accompagnée d'une attestation sur l'honneur de l'investisseur indiquant que son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement des revenus financiers est inférieur à 50.000 € (ou 75.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de PFNL sur les dividendes et à 25.000 € (ou 50.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Cela précisé, l'année suivant la perception des revenus financiers par la SCPI EPSICAP EXPLORE, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers est en principe passible, au titre de l'impôt sur le revenu, d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,80% assis sur le montant brut des revenus.

Ce prélèvement est dû sous déduction du PFNL prélevé à la source l'année précédente lequel devient donc en pratique libératoire de l'impôt sur le revenu (étant précisé que les prélèvements sociaux auront pour leur part déjà été acquittés à la source). Dans cette hypothèse, l'imposition globale de la quote-part s'établit à 30% de son montant brut, sous réserve le cas échéant de la CEHR restant à acquitter au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence de l'investisseur.

Sur option expresse de l'investisseur formulée lors du dépôt de sa déclaration des revenus et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers pourra toutefois être imposable à l'impôt sur le revenu, non au prélèvement de 12,80%, mais au barème progressif. Cette option, qui ne concerne que l'impôt sur le revenu et non les prélèvements sociaux, est irrévocable et porte sur l'ensemble des revenus et plus-values de l'année de l'investisseur. Aussi, avant toute option, l'investisseur est appelé à apprécier sa situation afin de déterminer la modalité d'imposition la plus pertinente à son égard.

Entreprises industrielles et commerciales

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers est imposée selon les mêmes règles que celles applicables aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (cf. 5.2.2 a).

Personnes morales passibles de l'IS

Comme pour la fraction de la quote-part représentative des revenus fonciers, celle représentative des revenus financiers est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

EN CE QUI CONCERNE PAR AILLEURS LA FRACTION DE LA QUOTE-PART REPRESENTATIVE DES PLUS-VALUES DE CESSION DES ACTIFS PAR LA SCPI EPSICAP EXPLORE

Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

Dans la mesure où l'activité de la SCPI EPSICAP EXPLORE se limite à la location nue, directe ou indirecte, d'immeubles et à la perception de revenus financiers provenant de la gestion de sa trésorerie, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession, le cas échéant, d'éléments de son actif sont soumises aux règles prévues pour l'imposition des plus-values des particuliers.

En conséquence, la quote-part de résultat représentative des plus-values dégagées lors la cession, directe ou indirecte, des actifs de la SCPI EPSICAP EXPLORE relèvera (i) du régime des plus-values immobilières des particuliers si elle a trait à la cession d'actifs de nature immobilière et (ii) en principe du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières des particuliers si elle a trait à la cession des actifs de nature financière détenus en raison de la gestion de la trésorerie de la SCPI EPSICAP EXPLORE .

(i) Cession portant sur les immeubles

La plus-value dégagée par cette opération relèvera du régime des plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Elle ne sera pas taxable si le montant de la cession n'excède pas 15.000 €.

Hormis ce cas, la plus-value taxable pourra être réduite d'un abattement pour une durée de détention calculé comme suit :

Durée de détention de l'immeuble	Taux d'abattement applicable	
	En matière d'impôt sur le revenu	En matière de prélèvements sociaux
Jusqu'à la 5ème année	0%	0%
De la 6ème année à la 21ème année	6% par an	1,65% par an
Au titre de la 22ème année	4%	1,60%
De la 23ème année à la 30ème année	Plus-value exonérée	9% par an

Cet abattement aboutit en pratique à une exonération d'impôt sur le revenu au terme d'une durée de 23 ans et à une exonération totale au terme d'une durée de 30 ans.

Dans l'hypothèse où l'immeuble serait vendu avant ce terme et où une plus-value taxable serait identifiée, la quote-part de résultat y afférente sera le cas échéant soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20% ;
- le cas échéant, à la CEHR au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer ;
- à la taxe spécifique sur les plus-values immobilières sous réserve que la plus-value imposable, appréciée selon l'administration fiscale au niveau de la société cédante et non au niveau de chacun des investisseurs, soit supérieure à 50.000 €. Le taux de la taxe est compris entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value imposable.

En pratique, la plus-value taxable sera directement déclarée par la société cédante qui acquittera également l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux ainsi que la taxe spécifique sur les plus-values immobilières.

Ce paiement libérera corrélativement les investisseurs de tout paiement complémentaire ultérieur, à l'exception de la CEHR le cas échéant applicable, étant à cet égard précisé que, pour cette raison notamment, la plus-value taxable devra être reportée sur la déclaration des revenus des investisseurs.

Pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

(ii) Cession portant sur les actifs de nature financière

La plus-value dégagée par cette cession relèvera en principe du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par les particuliers.

Dans ce cadre, la fraction de la quote-part y afférente, imposable entre les mains de chaque investisseur, sera passible, comme pour les revenus financiers, d'un prélèvement au taux global de 30% se décomposant comme suit :

- 12,80% dû au titre de l'impôt sur le revenu ;
- 17,20% dû au titre des prélèvements sociaux.

Ce prélèvement de 30% est assis sur le montant brut de la plus-value, sans application d'un quelconque abattement pour une durée de détention.

Par ailleurs, cette fraction de la quote-part sera, le cas échéant, soumise à la CEHR dont le taux est de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer.

Sur option expresse de l'investisseur formulée lors du dépôt de sa déclaration des revenus et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, la fraction de la quote-part représentative de la plus-value peut toutefois être soumise, non au prélèvement forfaitaire de 12,80%, mais au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce cas et sous réserve que certaines conditions soient remplies, la plus-value taxable à l'impôt sur le revenu pourrait être réduite d'un abattement pour une durée de détention dont le montant maximum est de 65% (si les titres cédés ont été détenus depuis au moins 8 ans).

Cette option pour l'imposition au barème, qui ne concerne que l'impôt sur le revenu et non les prélèvements sociaux lesquels, avec la CEHR, restent dus sur la plus-value brute hors abattement pour une durée de détention, est irrévocable et porte sur l'ensemble des revenus et plus-values de l'année de l'investisseur. Aussi, avant toute option, l'investisseur est appelé à apprécier sa situation afin de déterminer la modalité d'imposition la plus pertinente à son égard.

Entreprises industrielles et commerciales

Conformément aux indications précédemment formulées, sauf cas particuliers, la fraction de la quote-part représentative des plus-values immobilières et des plus-values sur actifs financiers sera imposée selon le même régime que celui applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire, selon le cas, selon le régime des plus-values immobilières ou celui des plus-values mobilières des particuliers.

Personnes morales passibles de l'IS

Comme pour la fraction de la quote-part représentative des revenus fonciers et des revenus financiers, celle représentative des plus-values immobilières et des plus-values sur actifs financiers sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES DE CESSION DES PARTS DE LA SCPI EPSICAP EXPLORE

Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

Dès lors que l'actif de la SCPI EPSICAP EXPLORE sera en principe majoritairement constitué de biens immobiliers donnés en location, la cession de ses titres par les investisseurs relèvera du régime des plus-values immobilières des particuliers.

En conséquence, le régime applicable sera identique à celui exposé pour la cession des immeubles par la SCPI EPSICAP EXPLORE elle-même, à l'exception de l'exonération tenant au montant de la cession visée ci-dessus.

La plus-value de cession sera en conséquence réduite d'un abattement pour une durée de détention aboutissant à une exonération totale après 30 ans de détention.

En cas de plus-value taxable, celle-ci sera soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20% ;
- le cas échéant, à la CEHR au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer ;
- le cas échéant, à la taxe spécifique sur les plus-values immobilières dont le taux est compris entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value imposable.

En pratique, une déclaration spécifique devra être enregistrée auprès de l'administration fiscale lors de la cession. L'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et la taxe spécifique sur les plus-values immobilières le cas échéant applicable seront réglés lors de cet enregistrement.

Ce paiement libérera corrélativement les investisseurs de tout paiement complémentaire ultérieur, à l'exception de la CEHR le cas échéant applicable, étant à cet égard précisé que, pour cette raison notamment, la plus-value taxable devra être reportée sur la déclaration des revenus des investisseurs.

Entreprises industrielles et commerciales

Conformément aux indications précédemment formulées, sauf cas particuliers, la plus-value sur cession des parts de la SCPI EPSICAP EXPLORE sera imposée selon le même régime que celui applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire, selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Personnes morales passibles de l'IS

La plus-value sur cession des parts de la SCPI EPSICAP EXPLORE, qui par hypothèse sera une société à prépondérance immobilière à la date de la cession des parts, sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

PRECISIONS CONCERNANT L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

La loi de finances pour 2018 a abrogé l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) et lui a substitué un nouvel impôt, l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), ciblé sur le seul patrimoine immobilier.

La définition des redevables, le fait générateur, le seuil d'imposition et le barème restent néanmoins inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Ainsi, seuls les investisseurs, seuls ou avec leur conjoint et leurs enfants mineurs, dont le patrimoine immobilier est au moins égal à 1.300.000 € au 1er janvier de l'année considérée sont passibles de l'IFI.

A cet égard, sont notamment passibles de l'IFI les parts de sociétés à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers qu'elles détiennent, directement ou indirectement. Les parts de SCPI sont donc en principe passibles de l'IFI.

Chaque année, la société de gestion transmet aux investisseurs personnes physiques la valeur taxable à l'IFI de leur participation dans la Société.

6. MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers et complétée le cas échéant de son actualisation, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les

comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après 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. Il est adressé aux associés dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin du trimestre ou transmis par voie électronique pour les associés qui l'aurait expressément accepté.

Document d'information clé

Le Document d'information clé (DIC) est établi conformément au règlement européen PRIIPs (Packaged Retail Investment and Insurance-based Products) et présente les informations essentielles sur le produit, sa nature et ses caractéristiques principales. Ce n'est pas un document publicitaire. Il doit être remis avant toute souscription. Son objectif est d'aider à comprendre en quoi consiste le produit et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels. Il sert aussi à l'aider à comparer ce produit à d'autres produits.

7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

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

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du COMOFI (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI EPSICAP EXPLORE prévoient cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RGAMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- 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 au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. SCPI

Dénomination sociale	SCPI EPSICAP EXPLORE
Siège social	11 rue Latour, 33000 BORDEAUX
Nationalité	Française
Forme	Société Civile de Placement Immobilier autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants, R. 214-130 du COMOFI, les statuts et tous textes subséquents.
Statuts	Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS
RCS	992 291 005 RCS BORDEAUX
Objet social	La SCPI a pour objet : - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, - l'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue

	de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.
Durée de la Société	99 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social	du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du Commerce et des Sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2025.
Capital initial	12 643 875,00 € divisé en 67 434 parts de 187,50 €, de valeur nominale
Capital maximum statutaire	18 000 000 €

2. SOCIETE DE GESTION

Dénomination	EPSICAP REIM
Siège social	11 rue Latour, 33000 BORDEAUX
Nationalité	Française
Forme Juridique	Société par actions simplifiée (SAS)
N° de RCS	899 955 686 R.C.S. BORDEAUX
Objet Social	L'exercice de l'activité de Société de Gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ; la gestion de fonds immobiliers et d'actifs immobiliers pour compte propre et/ou pour compte de tiers, la conception et la commercialisation de produits de gestion et de produits d'épargne le conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière, les services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers, transactions sur immeubles et fonds de commerce et la gestion immobilière, tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers, les activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation..
Capital	500 000 euros
Représentant légal	Monsieur András BOROS, Président d'EPSICAP REIM
Agrément délivré par l'AMF	GP-202165 en date du 01/09/2021, Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement.
Commissaire aux comptes	Bewiz Audit, 20 rue la Condamine - 75017 Paris

Conformément à l'article L214-24-44 du Code Monétaire et Financier, les sociétés civiles de placements immobiliers et leurs sociétés de gestion agissent de façon indépendante et dans le seul intérêt des porteurs de parts. Elles présentent des garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants.

La société de gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de

Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés. Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de trois (3) membres au moins et de douze (12) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois (3) ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 2 octobre 2025 est actuellement composé des 6 membres suivants :

1. M. Cyril Guerin
2. Fiduciaire H. Martrenchard
3. Mme Evelyne Maisonneuve
4. Mme Corinne Peronne
5. M. Jean-Baptiste Plagne
6. M. Pierre-Yves Sempere

Leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2029, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028 (soit le troisième exercice social).

Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF, à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des 5 dernières années ;
- Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats
- et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux Associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la société de gestion.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par mandats impératifs.

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

A été désigné comme Commissaire aux Comptes, pour six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030 : FORVIS MAZARS – 45 rue Kléber - 92300 Levallois-Perret.

Il exerce sa mission conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du CMF et les articles 422-234 à 422-236 du RGAMF.

5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

Les immeubles du patrimoine de la SCPI sont expertisés tous les cinq ans. Entre deux expertises, l'expert désigné procède chaque année à l'actualisation des valeurs d'expertise.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, Société par Actions Simplifiée au capital de 58.978,80 euros, dont le siège social est situé 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 327 657 169, Expert accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq (5) exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Il est précisé que BNP PARIBAS REAL ESTATE France n'aura pas la qualité d'expert externe en évaluation au sens de la Directive

AIFM.

6. DEPOSITAIRE

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il assure en particulier les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de la SCPI. La mission du dépositaire est exercée conformément à la réglementation en vigueur qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-24-3 à L.214-24-12 et D.214-32-4-2 du code monétaire et financier et articles 323-23 à 323-41 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Les missions du dépositaire pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation applicable.

Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire désigné est ODDO BHF, Société Anonyme, au capital de 1 009 641 917,5 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 552 120 222 et dont le siège social est sis 12, Boulevard de La Madeleine 75009 PARIS.

7. TENEUR DE REGISTRE DE PASSIF ET CENTRALISATEUR

C'est la société EPSICAP REIM, agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 1er septembre 2021, sous le n° GP-202165, qui assure la tenue du registre de passif et la centralisation des ordres de souscription et de retrait.

8. INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la SCPI est Monsieur András BOROS, Président d'EPSICAP REIM.
Les coordonnées du Service Gestion des associés d'EPSICAP REIM sont les suivantes :
11 rue Latour, 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 64 31 24 80
Courriel : contact@epsicap.fr

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'AMF a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 25-17 en date du 9 septembre 2025.

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