

KROSS

remaxe **KROSS**

L'immobilier,
hors de nos frontières.

Une SCPI à capital variable, investie exclusivement
hors de France.

Accessible dès 50 parts, en pleine propriété,
en nue-propiété ou en versements programmés.

Les risques à connaître

⚠ AVERTISSEMENT

Un investissement en SCPI constitue un placement à long terme. Il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de change et liés aux marchés de l'immobilier international. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les objectifs évoqués ne sont pas garantis.

Veillez à prendre connaissance des statuts, de la note d'information et du document d'informations clés (DIC) de la SCPI avant toute décision d'investissement. Les facteurs de risques de la SCPI sont détaillés dans la note d'information. Pour plus d'informations, renseignez-vous auprès de votre conseiller.

Risque en capital

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

Risques liés aux marchés immobiliers

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs, liés à l'économie ou plus particulièrement aux marchés immobiliers des pays où se situent les immeubles, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. En cas de baisse d'un ou de plusieurs marchés, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

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

Risque lié à l'endettement

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur vénale de ses actifs. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire la capacité de remboursement de la dette. L'effet de levier augmente la capacité d'investissement mais aussi les risques de perte. Néanmoins, la SCPI vise un levier cible d'endettement d'environ 25 % de l'actif immobilier direct et indirect.

Risque de change

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

Risque de taux

Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Une hausse des taux non intégralement couverte augmenterait le coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI.

Risque de contrepartie

Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché ou des locataires, promoteurs, administrateurs de biens et leurs garants, conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque de durabilité

Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance dont la survenance peut avoir un effet négatif important sur la valeur de l'investissement. Il peut être un risque en soi ou affecter d'autres risques (financier, liquidité, rentabilité, réputation).

Risque fiscal

Les revenus perçus par les associés prendront la forme de revenus locatifs, financiers et de plus-values de sources étrangères. Leur traitement fiscal dépend de la situation personnelle de chaque associé et des conventions fiscales conclues entre la France et les pays d'implantation. Ces règles peuvent évoluer.

Sortir des frontières.

Élargir l'univers d'investissement
immobilier.

L'immobilier locatif ne se limite pas à un pays. Chaque marché obéit à son propre cycle, à sa propre demande locative, à sa propre trajectoire de rendement. Un marché en haut de cycle peut côtoyer un marché en bas de cycle. Cette hétérogénéité est structurelle et constitue, pour un fonds diversifié, une source de diversification à part entière.

Remake Kross investit exclusivement hors de France, sur quatre grandes zones : l'Europe (hors France), l'Amérique du Nord, l'Asie et l'Océanie. Un périmètre volontairement large, pour donner à la SCPI la latitude d'aller chercher ses opportunités là où elles se présentent.



Un univers plus large

Sortir des frontières multiplie les marchés accessibles, les typologies d'actifs et les fenêtres d'entrée disponibles à un instant donné. Chaque pays porte en contrepartie ses propres risques juridiques, fiscaux, de liquidité et, hors zone euro, de change.

Des cycles diversifiés

Les cycles immobiliers ne battent pas au même rythme d'un pays à l'autre. Investir dans plusieurs zones permet de capturer des opportunités, diversifier son portefeuille et lisser cette hétérogénéité. Cette répartition ne supprime pas le risque de perte en capital, les marchés pouvant se replier simultanément.

Un cadre fiscal stable et spécifique

Les revenus de source étrangère bénéficient du régime des conventions fiscales bilatérales conclues par la France, distinct de celui des revenus fonciers domestiques.

Remake Kross s'inscrit dans cette lecture élargie du marché immobilier :
une SCPI ouverte à quatre continents,
gérée activement, avec un objectif
de TRI 10 ans de 7,5% dont 6,5 % de taux
de distribution (non garanti).

Informations fournies à titre indicatif. La SCPI ne présente aucune garantie de rendement, ni sur la valorisation, ni sur la distribution. Les allocations peuvent varier dans le temps, certains pays ou typologies pouvant être ramenés à zéro selon les conditions de marché. Un investissement en SCPI constitue un placement à long terme. Il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de change et liés aux marchés de l'immobilier international.

CE QUI DÉFINIT KROSS

Trois partis pris.

Une SCPI se construit sur des convictions.
Voici les trois qui portent Remake Kross.

01

Une stratégie opportuniste

Remake Kross n'est ni spécialisée par secteur, ni concentrée sur un pays. L'allocation est active : bureaux, commerces, locaux d'activités, hébergement géré, loisirs, santé, éducation ou résidentiel. Chaque typologie est envisagée en fonction du cycle du marché où elle s'inscrit. La flexibilité est une méthode, appuyée sur une discipline d'analyse.

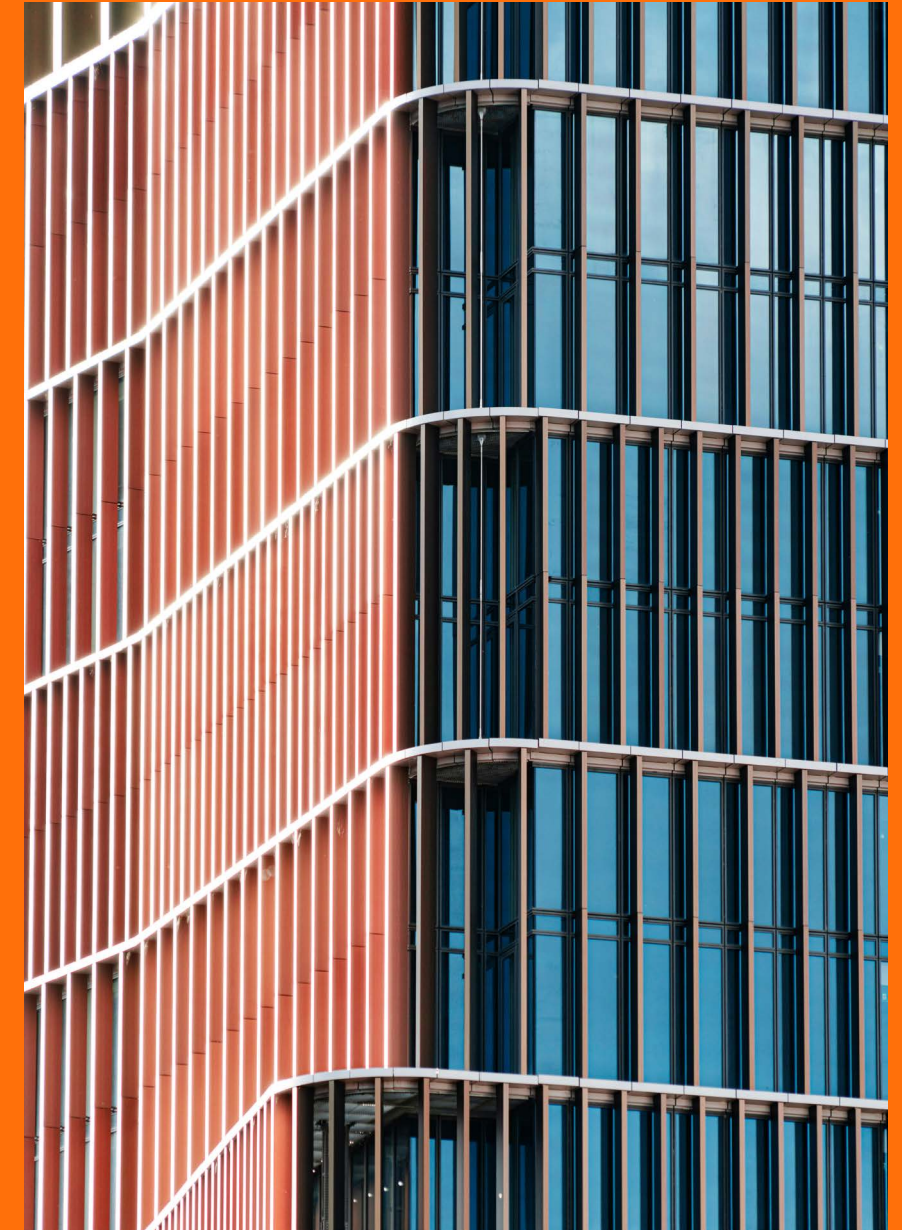
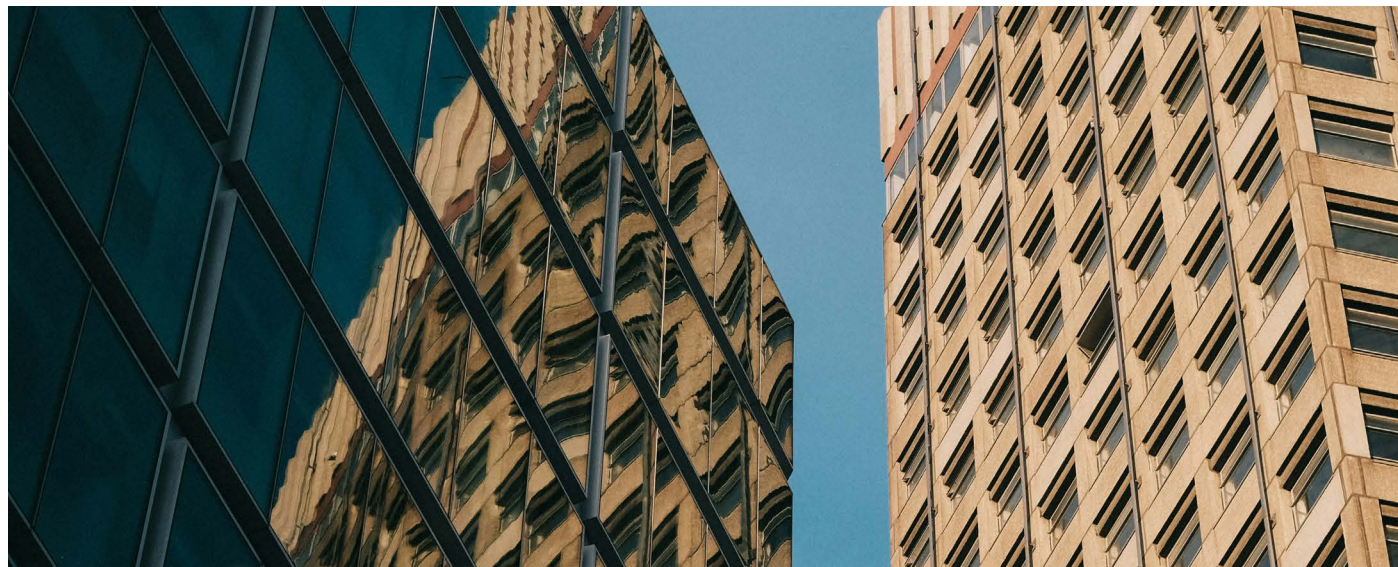
Les allocations peuvent varier dans le temps, certains pays ou typologies pouvant être ramenés à zéro selon les conditions de marché.

02

100 % hors de France

Remake Kross investit exclusivement hors de France, dans des pays disposant d'une convention fiscale prévoyant l'élimination de la double imposition des revenus de source étrangère en France. Ce périmètre géographique volontairement délimité définit à la fois la stratégie d'investissement et le régime fiscal applicable aux revenus versés aux associés. Investir hors de la zone euro expose au risque de change. La société de gestion encadre cette exposition et la limite à 50 % du fonds.

Les allocations peuvent varier dans le temps, certains pays ou typologies pouvant être ramenés à zéro selon les conditions de marché.



03

Un format familier, accessible

Capital variable, souscription possible à tout moment, distribution régulière des revenus potentiels, versements programmés, souscription en nue-propriété. Le format SCPI, connu et éprouvé, adopté par de nombreux épargnants. La SCPI s'adresse à toute catégorie d'investisseurs (sous réserve de leurs capacités financières).

La distribution des revenus n'est pas garantie et dépend des loyers effectivement encaissés. La SCPI présente un risque de perte en capital.

Trois principes d'investissement.

01

Un moteur de rendement locatif

Nous recherchons d'abord des immeubles occupés, avec des baux fermes, des locataires solides et des loyers contractuellement encadrés. Les revenus locatifs sont le premier moteur de performance de Remake Kross.

02

Une diversification structurelle

Le portefeuille se construit progressivement sur plusieurs pays et plusieurs typologies (bureaux, commerces, activités, industriel, logistique, hébergement géré, loisirs, santé, éducation, résidentiel). La diversification est le premier outil de mutualisation du risque spécifique.

03

Une politique d'arbitrage opportuniste

Les positions sont ajustées en fonction de l'évolution des cycles locaux : céder pour repositionner vers des actifs générant un rendement potentiel plus élevé, plutôt que conserver les actifs par principe.

Le risque de change, encadré et suivi.

Investir sur quatre continents expose la SCPI à plusieurs devises. Les fluctuations de change peuvent affecter la valeur des actifs comme les revenus distribués, à la baisse comme à la hausse. Cette exposition est limitée à 50 % de l'actif. La SCPI peut recourir à des instruments de couverture sur certaines opérations libellées en devises étrangères, sans que cette couverture constitue une garantie. Ces instruments de couverture ont un coût, supporté par la SCPI.

Une gestion active, un objectif clair.

Remake Kross met en œuvre une stratégie opportuniste, sectoriellement et géographiquement diversifiée.

La Société de Gestion arbitre les positions en fonction de l'évolution des cycles immobiliers locaux et des rendements potentiels, en cédant des actifs et en réinvestissant les capitaux vers ceux qui offrent, à un instant donné, un couple rendement/risque qu'elle juge plus favorable.

Cette souplesse est le corollaire d'une gestion active.

Objectifs de la SCPI

7,5%

Objectif de TRI net de tous frais, à horizon 10 ans, dont 6,5 % de taux de distribution non garanti.

Le taux de rentabilité interne mesure la performance annualisée d'un investissement sur une période donnée. Il tient compte du prix de souscription en début de période, des revenus distribués sur la période et de la valeur de retrait en fin de période.

Il intègre donc à la fois les distributions et l'évolution du prix de la part, ainsi que les frais supportés à l'entrée et à la sortie.

6,5%

Objectif de taux de distribution (TD).

Taux non garanti susceptible d'évoluer dans le temps.

Le taux de distribution correspond au dividende brut versé au titre de l'année N, avant prélèvements fiscaux et sociaux acquittés par le fonds pour le compte de l'associé, rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

L'objectif de performance de la SCPI n'est pas garanti et ne constitue pas un engagement contractuel de la société de gestion. C'est une prévision par nature incertaine et non garantie. La performance réalisée est susceptible d'être significativement différente à la hausse ou à la baisse. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



Quatre zones, un même filtre d'exigence.

Europe, Amérique du Nord, Asie, Océanie :
Remake Kross ouvre son terrain de jeu, sans renoncer à ses
exigences. Une approche opportuniste, guidée par les cycles
de marché plutôt que par la géographie.

EUROPE (HORS FRANCE)

Le socle historique de l'expertise Remake.
Les équipes analysent en continu les marchés
d'Europe de l'Ouest et d'Europe du Nord, où la
profondeur du marché locatif et la qualité des
locataires permettent de bâtir un portefeuille
équilibré¹. L'Europe reste le premier réservoir
d'opportunités du fonds, avec une allocation
majoritaire du portefeuille.

OCÉANIE AUSTRALIE, NOUVELLE-ZÉLANDE

Régulièrement classé dans le TOP 5 des marchés
mondiaux, il offre une profondeur, une liquidité
et une forte institutionnalisation, source de
diversification³.

À ce filtre géographique s'ajoute un filtre fiscal : seuls les pays disposant d'une convention
avec la France éliminant la double imposition des revenus de source étrangère en France
entrent dans le périmètre.

Les allocations d'actifs sont variables dans le temps, en fonction de la situation macroéconomique
locale et de la maturité des cycles immobiliers. Certains pays ou typologies cibles peuvent être
ramenés à zéro pourcent.

Sources : ¹Analyse Remake Asset Management, ²CBRE Research, Outlook 2026, ³MSCI 2026

AMÉRIQUE DU NORD ÉTATS-UNIS, CANADA

Le plus grand marché du monde en immobilier
commercial avec près de 3 fois plus de volume
de transactions qu'en Europe, un marché sur
lequel Remake Kross privilégiera une approche
tactique et sélective².

ASIE CORÉE DU SUD, JAPON

La Corée et le Japon suivent des cycles
économiques et immobiliers distincts de ceux
de l'Europe et de l'Amérique du Nord, apportant
une source de diversification complémentaire
au portefeuille¹.

Investir hors de France, c'est aussi choisir un régime fiscal spécifique.

Investir à l'étranger expose à une fiscalité complexe, chaque
pays appliquant ses propres règles d'imposition des revenus
fonciers.

Remake Kross ne sélectionne que des marchés couverts par
une convention fiscale conclue avec la France prévoyant un
mécanisme d'élimination de la double imposition des revenus
fonciers de source étrangère. Selon la convention applicable,
ce mécanisme prend la forme d'un crédit d'impôt imputable sur
l'impôt français correspondant, ou d'une exonération en France
avec prise en compte des revenus pour la détermination
du taux effectif d'imposition. Le traitement fiscal des revenus
versés dépend de la convention concernée et de la situation
propre à chaque associé.

Ce qu'il faut retenir

➤ Impôt sur le revenu

L'impôt français sur les revenus fonciers
de source étrangère peut être neutralisé
par le crédit d'impôt prévu par les
conventions fiscales bilatérales —
le crédit étant égal à l'impôt français
correspondant. Selon les conventions
applicables, la méthode du taux effectif
peut également s'appliquer.

➤ Prélèvements sociaux

Bien qu'ils entrent dans le champ des
prélèvements sociaux (17,2 %),
les revenus fonciers de source étrangère
peuvent voir ces prélèvements
neutralisés par le crédit d'impôt.

**Cet encadrement conventionnel n'est ni un dispositif d'optimisation, ni une niche fiscale :
c'est le régime de droit commun applicable aux revenus fonciers de source étrangère
perçus par un résident fiscal français. Le montant effectif de l'impôt dépend de la
situation personnelle de chaque associé : lieu de résidence fiscale, tranche marginale
d'imposition, composition du foyer, mode de détention.**

Remake agit en qualité de société de gestion de la SCPI Remake Kross. En aucun cas, elle n'apporte
aux souscripteurs de parts un conseil juridique et fiscal. Il appartient à chaque souscripteur de faire
appel à ses propres conseils sur ces aspects. Les modalités déclaratives et le traitement fiscal des re-
venus provenant de la SCPI dépendent de la situation individuelle, du régime fiscal et du taux d'impo-
sition propre à chaque associé. Les informations présentées ont été établies en l'état de la législation
fiscale applicable et connue à ce jour.

Plusieurs façons de construire son investissement.

Remake Kross est conçue pour s'adapter au projet patrimonial de chacun. Que l'objectif soit de percevoir un complément de revenus, de préparer un capital pour un projet futur ou de transmettre un patrimoine, plusieurs modes de souscription sont possibles.

Investir en pleine propriété

➤ Une souscription ponctuelle

L'associé souscrit à Remake Kross en une seule opération, à partir de 50 parts pour toute première souscription. Il perçoit ensuite les revenus potentiels distribués par la SCPI, au prorata de son nombre de parts et après le délai de jouissance.

Pour toute souscription complémentaire, aucun minimum : l'associé investit à hauteur du montant qu'il aura choisi.

Investir en nue-propriété

➤ Le démembrement de parts

La souscription en nue-propriété permet d'acquérir les parts avec une décote correspondant à la valeur de l'usufruit temporaire cédé à un tiers. À l'issue de la période, le nu-propriétaire retrouve la pleine propriété sans coût supplémentaire. Pendant le démembrement, l'associé ne perçoit pas de revenus et n'est pas imposé sur ces revenus.

Il est également possible d'investir en démembrement programmé, en échelonnant ses versements dans le temps et en profitant de la décote applicable à chaque versement, jusqu'à la reconstitution automatique de la pleine propriété à la date choisie.

Réinvestir ses revenus

Chaque associé peut choisir de réinvestir ses dividendes en nouvelles parts, plutôt que de les percevoir directement. Un mécanisme simple pour épargner sans y penser dans la durée : le capital investi s'accroît régulièrement, et les nouvelles parts génèrent à leur tour des revenus potentiels.

Les modalités précises de chaque mode de souscription (montant minimum, calendrier de prélèvement, conditions de résiliation, calcul des clés de répartition en démembrement) sont détaillées dans la note d'information et le bulletin de souscription de la SCPI. La distribution de revenus n'est pas garantie et dépend des loyers effectivement encaissés. Un investissement en SCPI constitue un placement à long terme. Il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de change et liés aux marchés de l'immobilier international. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les objectifs évoqués ne sont pas garantis.

➤ En versements programmés

Épargner régulièrement dans la pierre-papier, c'est possible. Avec les versements programmés, l'associé fixe le montant et la fréquence (mensuelle, trimestrielle ou annuelle) qui correspondent à sa capacité d'épargne. Chaque prélèvement se transforme en nouvelles parts, sans avoir à y penser. Un moyen simple de construire un patrimoine immobilier dans la durée, en lissant son point d'entrée.

➤ Pourquoi c'est intéressant

Acquérir un patrimoine immobilier à un prix réduit tout en préparant un revenu futur, souvent à un âge où le complément de retraite sera bienvenu et pouvant également être utile dans des stratégies de transmission. Un outil efficace pour capitaliser sans alourdir sa fiscalité pendant la vie active. Par ailleurs, les parts en nue-propriété n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI.

Une organisation bâtie pour l'immobilier international.

Une SCPI comme Kross exige beaucoup de son gestionnaire.

Cartographier en continu les cycles de plusieurs continents. Sélectionner les actifs à travers des juridictions, des devises et des typologies différentes.

Arbitrer les positions en connaissance de cause. Intégrer un suivi extra-financier. Assurer une communication transparente aux associés.

Ce sont des compétences que Remake construit depuis sa création.

Une organisation taillée pour la gestion internationale.

Équipes d'acquisition et d'asset management expérimentées sur les investissements à l'international. Réseau de partenaires locaux dans les principaux pays cibles.

Cette organisation permet à Remake d'analyser des milliards d'euros d'opportunités chaque année pour n'en retenir qu'une sélection resserrée.

La composition des équipes est susceptible d'évoluer dans le temps ; les informations sur l'organisation sont indicatives et ne constituent pas une garantie de résultat futur.

~1 Md€

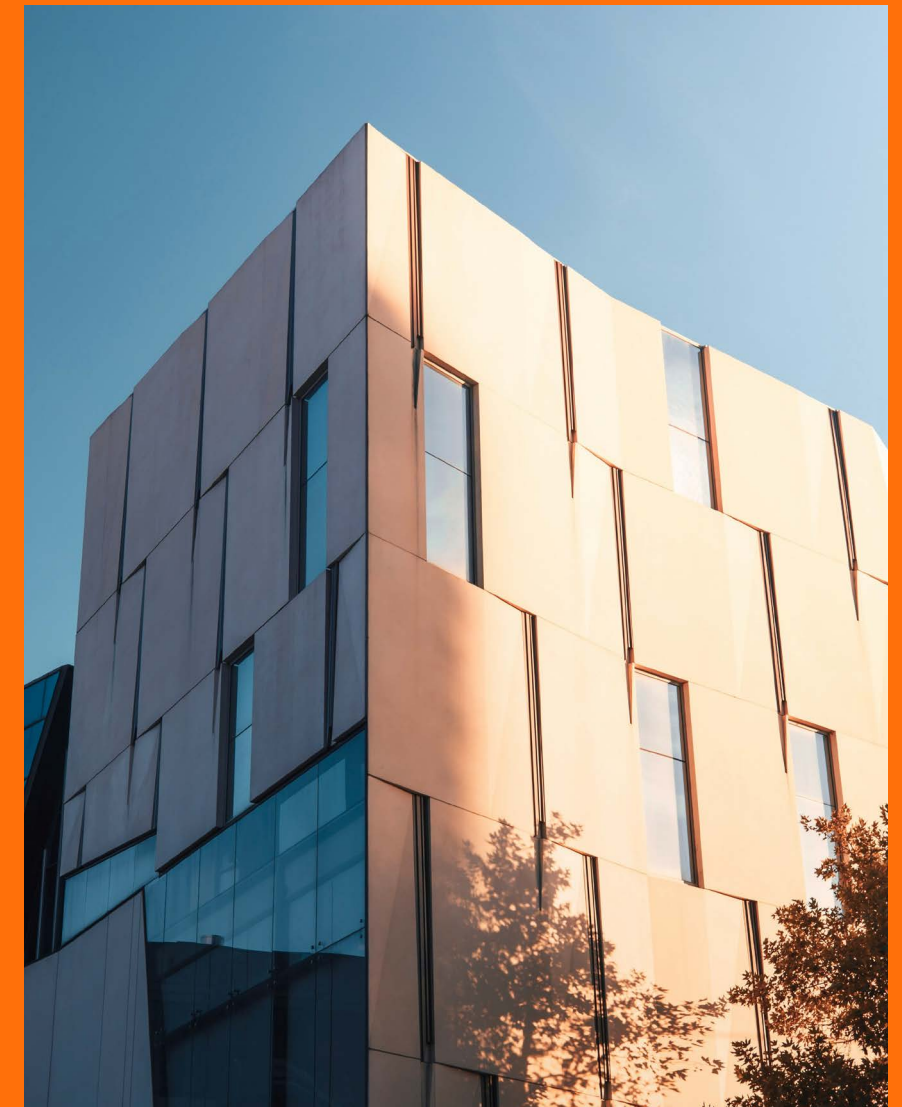
➤ de patrimoine immobilier géré en Europe par les équipes Remake.

9

➤ pays déjà investis en Europe par la société de gestion.

Sources : Remake Asset Management, données à titre indicatif au 31/12/2025.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des performances futures.



Remake Kross en bref

Forme juridique	SCPI à capital variable, faisant offre au public. Agréée par l'AMF. Durée : 99 ans
Périmètre d’investissement	Exclusivement hors de France : Europe (hors France), Amérique du Nord, Asie et Océanie. Pays disposant de conventions fiscales de non double imposition des revenus de source étrangère en France
Classification SFDR	Article 8
Prix de souscription	100 € par part
Valeur de retrait	90 €
Souscription minimale	50 parts pour toute première souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes
Modes de souscription	Pleine propriété, nue-propriété (démembrement), versements programmés. Réinvestissement des dividendes possible
Commission de souscription	10% HT (12 % TTC) maximum du montant de chaque souscription, prime d’émission incluse
Commission de gestion	10% HT (12 % TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des autres produits perçus par la SCPI
Commission d’acquisition	1,67% HT (2 % TTC) du prix d’acquisition net vendeur des actifs immobiliers
Commission de cession / travaux / retrait	Aucune commission perçue par la Société de Gestion
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du 6 ^e mois suivant l’enregistrement de la souscription
Distribution des revenus	Mensuelle
Endettement	Plafond de 40 % de la valeur vénale des actifs, fixé par l’assemblée générale
Horizon de placement recommandé	10 ans minimum
Indicateur de risque (SRI)	3/7
Modalités de retrait	Retrait possible à tout moment, sous réserve de contrepartie. Les demandes sont compensées par des souscriptions le dernier jour ouvré de chaque mois, puis réglées sous trois jours. Sans contrepartie suffisante, la demande reste en attente sur le registre des retraits. Cession de gré à gré également possible, sous réserve d’agrément par la société de gestion

remake *KROSS*

Ceci est une communication à caractère commercial.

Le présent document est fourni à titre d’information uniquement. Il ne contient pas toutes les informations nécessaires pour permettre aux investisseurs potentiels de prendre une décision d’investissement. Du fait de leurs simplifications, les informations contenues dans cette présentation sont inévitablement partielles et n’ont qu’une valeur indicative. Les informations contenues dans ce document ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir. Il est conseillé aux investisseurs qui envisagent de souscrire des instruments financiers de lire attentivement la version la plus récente du document d’informations clés et les risques liés au Fonds. Cette documentation est disponible auprès de Remake Asset Management ou de votre conseiller.

Les opinions exprimées dans le présent document constituent le jugement de Remake Asset Management au moment indiqué et sont susceptibles d’être modifiées sans préavis. Remake Asset Management n’est nullement obligée de les tenir à jour ou de les modifier. Il est recommandé aux investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques et fiscaux en fonction des considérations légales, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables avant d’investir dans les instruments financiers afin de déterminer eux-mêmes l’adéquation et les conséquences de leur investissement, pour autant que ceux-ci soient autorisés. À noter que différents types d’investissements, mentionnés le cas échéant dans le présent document, impliquent des degrés de risque variables et qu’aucune garantie ne peut être donnée quant à l’adéquation, la pertinence ou la rentabilité d’un investissement spécifique pour le portefeuille d’un client ou futur client. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut être donnée quant à la réalisation par les instruments financiers de leurs objectifs d’investissement. Les performances peuvent varier notamment en fonction des conditions économiques et de marché importantes.

Un investissement en SCPI constitue un placement à long terme. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans pour Remake Kross. L’investissement en SCPI comporte des risques notamment de perte en capital, de liquidité, de change et liés aux marchés de l’immobilier français et étranger. Les performances passées et les investissements réalisés ne présagent pas des performances futures. Les objectifs évoqués ne sont pas garantis.

Veillez à prendre connaissance des statuts, note d’information et documents d’informations clés de la SCPI avant toute décision d’investissement.
Pour plus d’informations, renseignez-vous auprès de votre conseiller.

Remake Kross, SCPI à capital variable, RCS Paris 109 358 341, visa SCPI AMF sur la note d’information n°26-23 en date du 11/09/2026, gérée par Remake AM, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'AMF sous le n°GP-202174 en date du 15/12/2021.



Communication publicitaire · Septembre 2026 · Document non contractuel
© 2026 Remake Asset Management

rema*xle* **KROSS**

rema*xle*