BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPUS REAL

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL VARIABLE
IMMATRICULEE SOUS LE N°825 296 478 R.C.S. NANTERRE
Siège social : 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt

NOTE D'INFORMATION

DERNIERE ACTUALISATION ET MISE A JOUR : 3 JUILLET 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION 2
1) Renseignements sur les fondateurs 2
2) Politique d'investissement de la SCPI 2
a. Stratégie d'investissement 2
b. Politique d'endettement 2
c. Stratégie extra-financière 3
d. Modification de la politique d'investissement 4
3) Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI 4
4) Capital – variabilité du capital 5
5) Responsabilité des associés 6
CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 6
1) Composition du dossier de souscription 6
2) Modalités de versement du montant des souscriptions 6
3) Parts sociales 6
a. Valeur nominale 6
b. Forme des parts 6
4) Nombre minimum de parts à souscrire 6
5) Lieu de souscription et de versement 6
6) Jouissance des parts 7
7) Conditions de souscription - Modalités de calcul du prix de souscription 7
a. Modalités de calcul du prix de souscription 7
b. Prix de souscription 7
8) Agrément 7
9) Restrictions à l'égard des « US PERSON » 7
10) Obligations relatives à la loi FATCA 8
11) Traitement équitable des investisseurs 8
CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE 8
1) Retraits sur le marché primaire 8
2) Dispositions générales applicables aux cessions de gré à gré 9
a. Registre des associés 9
b. Cessions sans intervention de la Société de Gestion 9
c. Cession à une US Person 10
d. Clause d'agrément 10
3) Marché secondaire 10
a. Documents à envoyer à la Société de Gestion 10
b. Modification/Annulation 10
c. Jouissance des parts cédées 11
d. Délai de versement des fonds 11
e. Registre des ordres 11
f. Périodicité des prix d'exécution 11
g. Mode de transmission des ordres 11
h. Durée de validité d'un ordre 11
i. Couverture des ordres 11
j. Exécution des ordres 12
k. Blocage du marché secondaire des parts 12
CHAPITRE III - FRAIS 12
1) Rémunération de la Société de Gestion 12
a. Commission de souscription 12
b. Commission de gestion 12
c. Commission de cession et de mutation de parts 12
d. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers 13
e. Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier 13
CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 13
1) Régime des assemblées 13
2) Répartition des résultats 14
3) Autres répartitions 14
4) Provision pour gros entretiens 14
5) Conventions particulières 14
6) Démarchage et publicité 14
7) Régime fiscal 14
8) Evaluation de la SCPI 17
a. La valeur comptable 17
b. La valeur de réalisation 18
c. La valeur de reconstitution 18
9) Modalités d'information 18
a. Rapport annuel 18
b. Bulletins d'information 18
CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE 18
1) La Société 18
2) Administration : Société de Gestion nommée 19
3) Conseil de Surveillance de la SCPI 19
a. Attributions 19
b. Nombre de membres – Durée de leur mandat 20
c. Composition du Conseil de surveillance au 11 mars 2024 20
d. Renouvellement, candidatures, désignation 20
4) Commissaires aux Comptes 20
5) Dépositaire 20
6) Expert externe en évaluation 20
7) Médiation 20
8) Information 20

AVERTISSEMENT

Avant d'investir dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- l'investissement dans une SCPI est un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 10 ans ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession sur la durée de placement ;
  - de la durée du placement.

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale ;

En cas de recours à l'endettement pour la souscription de parts de SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de retrait de vos parts, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;
- en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.

Information sur les modalités de sortie

Trois possibilités de sortie, telles qu'énoncées au « Chapitre II – Modalités de sortie » sont offertes aux associés :

- le remboursement des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée à la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait correspondant au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes. Toutefois, un même associé ne peut adresser qu'un ordre de retrait à la fois.
- la vente des parts sur le marché secondaire, en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion.
- la vente des parts de gré à gré, directement entre les associés, à des conditions librement débattues entre les intéressés et dans le respect des dispositions statutaires rappelées ci-après.

INTRODUCTION

1) Renseignements sur les fondateurs

La Société est gérée par la société de gestion de portefeuille BNP Paribas Real Estate Investment Management France (ci-après « **BNP Paribas REIM France** » ou la « **Société de Gestion** »), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») sous le numéro GP-07000031 en date du 1er juillet 2007, et ayant obtenu son agrément AIFM le 15 avril 2014, telle que décrite au Chapitre V des présentes.

La SCPI **Opus Real** (ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI** ») est une SCPI à capital variable destinée essentiellement à des clients français et dédiée à l'investissement en zone Euro, et principalement en Allemagne, (voir paragraphe 2 « Politique d'investissement de la SCPI »).

2) Politique d'investissement de la SCPI

a. Stratégie d'investissement

La SCPI a pour objectif la détention et la gestion d'un patrimoine d'immobilier composé principalement d'actifs de bureaux et/ou commerces et/ou d'entrepôts, et à titre accessoire d'autres typologies d'actifs (résidentiel, ...). Les actifs sont situés essentiellement en Allemagne et à titre accessoire dans d'autres pays de la zone Euro. La SCPI adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et peut faire évoluer son allocation dans les différents types d'actifs immobiliers en fonction des appréciations de marché. La décision d'investissement résulte d'une double approche :

- Une approche stratégique pour procéder à l'allocation du portefeuille : BNP Paribas REIM France détermine, sur la base de sa connaissance du marché et en s'appuyant sur les éléments de recherche, la typologie d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, entrepôts, ...) et les zones à privilégier. Cette approche stratégique vise à ce que les actifs ne soient pas, à terme, concentrés dans une même ville ou une même typologie d'actif immobilier ;

- Une approche tactique pour sélectionner les immeubles : BNP Paribas REIM France prend sa décision d'investissement notamment au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de son positionnement dans son marché (étude des fondamentaux immobiliers et économiques de chaque marché local), de ses caractéristiques techniques et environnementales, de sa capacité à générer des revenus sur une longue période (via notamment l'étude de la solidité financière des locataires) et de son potentiel de valorisation (analyse du potentiel de développement de l'emplacement,...).

BNP Paribas REIM France peut s'appuyer sur des partenaires locaux pour prendre sa décision d'investissement. Les partenaires peuvent notamment faire partie de son groupe d'appartenance (BNP Paribas REIM Germany par exemple), étant précisé que les avis et conseils de ces partenaires ne lient pas la société de gestion.

Les acquisitions peuvent porter sur tout type d'actif répondant aux critères définis par l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier. Il peut s'agir en particulier d'immeubles (livrés ou en l'état futur d'achèvement) et de droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière, contrôlée ou non). Les investissements peuvent être financés en fonds propres (augmentation de capital, utilisation de la trésorerie disponible, réinvestissement de produits de cession), ou par recours à l'emprunt (bancaire ou non, direct ou indirect), ou encore par prêt d'associé, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI augmentée de ses autres actifs et passifs à la date du dernier arrêté comptable de la SCPI soit un effet de levier maximum de 1,66 au sens de la Directive 2011/91/UE (AIFM). Ces ratios ont été validés par l'assemblée générale mixte du 9 décembre 2019 et pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI.

b. Politique d'endettement

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF »), le montant de l'endettement doit 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.

La SCPI peut mener une politique de travaux de rénovation ayant pour but d'améliorer la compétitivité du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques dans les limites prévues par la réglementation.

La SCPI peut également céder des immeubles, soit en cas d'opportunité (par exemple, offre attrayante d'un locataire en place), soit pour moderniser et rationaliser le patrimoine existant. Les produits de cession peuvent être réinvestis conformément à la stratégie d'investissement initiale.

Les liquidités peuvent notamment être placées en dépôt à terme et OPCVM monétaire.

c. Stratégie extra-financière

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers et déclare un pourcentage minimum de 10% d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.

Depuis le 1er janvier 2023, la Société de Gestion prend en compte les incidences négatives des investissements de la SCPI sur les facteurs de durabilité et les communique dans le rapport annuel de la SCPI.

Des informations complémentaires sur la démarche extra-financière de ce produit sont disponibles dans l'annexe intitulée « Caractéristiques environnementales et/ou sociales ».

Label Investissement Socialement Responsable (ISR) :

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la Société de Gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.
Les actifs liquides, et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

La Société de Gestion a la conviction qu'une démarche d'Investissement Socialement Responsable est source de performance dans le moyen et long terme.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la politique d'investissement de la SCPI sur la poche immobilière est d'améliorer la performance environnementale. Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 60 % dans l'évaluation des actifs. Aussi, la SCPI matérialise cet objectif en communiquant annuellement sur 2 indicateurs de performance relatifs à l'environnement. L'indicateur de performance énergétique (kWhef/m²) démontrera l'objectif de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques des immeubles. L'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO2eq/m²) témoignera de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers détenus pas la SCPI. Le pourcentage des actifs ayant des risques de pollution à l'amiante non-retirable est également reporté.

La SCPI s'est également fixée des objectifs sociaux tels que l'amélioration de la santé et du bien-être des occupants des actifs ou le développement de solutions de mobilité vertueuses pour desservir son patrimoine immobilier. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 20 % dans la notation des actifs immobiliers.
La SCPI matérialise la poursuite de ces objectifs en reportant dans son rapport annuel notamment :

- Le nombre d'actifs à moins de 500 m d'un réseau ferré ;
- Le nombre d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite ramené au nombre total d'actifs en patrimoine.

La SCPI a également des objectifs propres à la gouvernance. Ainsi, elle a en particulier pour objectif d'inclure des clauses ESG dans les contrats qui la lient avec les parties prenantes, comme les property managers. Aussi la SCPI tâche d'inclure ses locataires dans des initiatives vertueuses pour l'environnement ou la société. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers. La SCPI matérialise la prise en compte de ces objectifs en reportant de manière annuelle le pourcentage de contrats avec les property manager ayant une clause ESG ainsi que le pourcentage de locataires engagés dans des projets relatifs à l'environnement ou à la société. Le pourcentage des actifs ayant réalisé un audit de résilience est également reporté.

Au travers de critères ESG, la Société de Gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : dès son acquisition et tout au long de sa détention. La Société de Gestion a développé un outil d'analyse des actifs immobiliers au regard des 10 thèmes ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone ;
- La pollution ;
- La gestion de l'eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux ;
- La biodiversité ;
- Le confort et le bien-être des occupants ;
- La mobilité et l'accessibilité ;
- La résilience du bâtiment ;
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataires.

Cet outil d'analyse, appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif immobilier avant son acquisition, directement ou indirectement, un score extra-financier compris entre 0 et 100. La notation délivrée est pondérée en fonction de critères :

- Environnementaux dans une proportion de 60 % ;
- Sociaux à hauteur de 20 % ;
- Et de gouvernance à hauteur de 20 %.

La méthodologie d'Investissement Responsable de la SCPI utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs est disponible dans le rapport annuel du fonds, ainsi que sur le site internet de la Société de Gestion.

Lors des audits des actifs immobiliers, la grille d'analyse ESG est complétée par un consultant externe indépendant, spécialisé dans l'environnement et sélectionné à la suite d'un appel d'offres, dont découlera une note globale se situant entre 0 et 100.
Une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, ou encore la présence du locataire en place et / ou du vendeur et/ou de l'acquéreur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

La SCPI a choisi de développer une démarche ISR « best-in-progress » visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Pour tout actif concerné, un plan d'action sur 3 ans et un budget

dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

L'objectif de la SCPI est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 60/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.

Compte tenu du vieillissement inéluctable des immeubles, des progrès technologiques et de l'exigence croissante des réglementations et des utilisateurs, ou encore des nouvelles acquisitions et des arbitrages, le maintien de la notation moyenne pondérée par la valeur des immeubles au-delà de 60/100 ne pourra pas se faire sans la conduite de plans d'action.

Au terme des 3 années du plan d'action, une nouvelle note est établie sur la base de la grille d'analyse ESG afin d'apprécier la progression de l'actif par rapport à sa note initiale. Les notes de l'ensemble des actifs immobiliers sont consolidées afin d'obtenir la note moyenne pondérée par la valeur des actifs à périmètre constant.

A l'issue de ces plans triennaux, le périmètre d'application de la stratégie ISR est mis à jour afin de couvrir les derniers actifs acquis. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier de la SCPI. Si l'audit d'un actif fait ressortir une note supérieure au seuil de 60/100, celui-ci devient un actif « best-in-class » et à ce titre, la Société de Gestion devra à minima maintenir cet actif au-dessus de 60/100 sur chaque période triennale.

Conformément au référentiel du label ISR, le champ d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers ; cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis.

d. Modification de la politique d'investissement

Conformément à l'article 422-194 du règlement général de l'AMF, toute modification de la politique d'investissement initiale nécessitera de demander un visa de l'AMF qui doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI prise sur la base d'un rapport établi par la société de gestion.

3) Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que l'associé conserve le produit au minimum pendant 10 ans. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Risque de perte en capital : Le capital que l'associé investit dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé et peut donc être perdu. 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. La responsabilité de l'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

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 le retrait ou la revente des parts. Le retrait ou la revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit sur le marché primaire dans le cadre de la variabilité du capital ou sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente, en cas de suspension de la variabilité. Le retrait comme la revente des parts n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription ou à l'achat. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. Si l'associé opte pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (10 ans au minimum), le risque de réaliser ses parts à un prix inférieur au prix de sa souscription est plus important.

Gestion du risque de liquidité : la Société de Gestion a mis en œuvre une politique de gestion du risque de liquidité propre à la SCPI et prenant en considération la politique d'investissement de cette dernière. Les outils de gestion mis en place permettent d'assurer un traitement équitable des porteurs de parts de la SCPI.

Les outils de mitigation (atténuation des risques) adoptés par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion de la SCPI sont :

- Le suivi des ratios réglementaires, des ratios statutaires et des limites prévues dans la documentation de la SCPI ;
- La vérification de l'endettement ;
- Les simulations de situations de stress pour une SCPI à capital variable.

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la Société de Gestion a en effet mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers.
La Société de Gestion indique dans le rapport annuel l'ensemble des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF et notamment le niveau de levier auquel la SCPI a recours ainsi que tout changement éventuel du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la SCPI.

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

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

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

Risques liés au recours à l'endettement : les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également d'augmenter les risques de perte.

Risques en matière de durabilité : la SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SCPI dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.
En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement de la SCPI est susceptible d'augmenter à plus long terme.

4) Capital – variabilité du capital

Capital social statutaire :
Le capital social statutaire maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 42 900 000 €.
Le capital social statutaire maximum peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Capital social effectif :
La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. Au 31 décembre 2023, le capital social effectif de la SCPI s'élevait à 172 481 750 euros divisé en 98 561 parts d'une valeur nominale de 1 750 euros chacune.

Suite à la réduction de capital réalisée en date du 4 juillet 2024, le capital social effectif de la SCPI s'élève à 14 784 150 euros divisé en 98 561 parts d'une valeur nominale de 150 euros chacune.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Variabilité du capital :
La Société de Gestion mentionne, dans chaque bulletin d'information, les mouvements de capital constatés au cours de la période analysée.

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des deux limites suivantes :

- Capital légal minimum, soit 760 000 € ;
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire.

Il ne peut pas être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Suspension de la variabilité :
La Société de Gestion pourra suspendre à tout moment la variabilité du capital après (i) consultation du Conseil de Surveillance et (ii) information préalable des associés, du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier) lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites sur une période continue de trois (3) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

Ces conditions de suspension de la variabilité pourront être modifiées par une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les associés, dont les demandes de retrait seraient en attente sur le registre des retraits, seront informés individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'annulation de leur ordre de retrait et de la possibilité de passer un nouvel ordre de rachat sur le marché secondaire.

La suspension de la variabilité entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retraits de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- La possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

Rétablissement de la variabilité
Les effets de variabilité du capital pourront être rétablis par décision de la Société de Gestion, après (i) consultation du Conseil de Surveillance et (ii) information préalable des associés du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier…).

Le rétablissement de la variabilité entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts en attente sur le registre des ordres du marché secondaire,
- La fixation d'un prix de souscription qui s'inscrit dans la fourchette légale de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la Société conformément à l'article L. 214-94 du Code Monétaire et Financier,
- 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 social effectif.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire sera sollicité par la Société de Gestion pour décider de compléter un bulletin de retrait, s'il le souhaite, afin de demander le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait sur le marché primaire et d'un ordre de vente sur le marché secondaire.

5) Responsabilité des associés

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, et à celles de l'article 10 des statuts de la Société, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite d'une fois le montant de cette part.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

En tant qu'associé de la SCPI, c'est-à-dire en tant qu'acquéreur de titres financiers, les relations de l'investisseur avec la SCPI sont soumises aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Tout litige pouvant naitre dans le cadre de cette relation sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Versailles.

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

En signant son bulletin de souscription, l'investisseur s'engage à apporter les sommes convenues à la SCPI selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec la présente note d'information et les statuts. Il certifie également comprendre tous les risques décrits dans la présente note d'information.

1) Composition du dossier de souscription

En cas d'émission de parts nouvelles, il est mis à disposition de chaque souscripteur sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, préalablement à la souscription, un dossier comprenant :

- Les statuts de la SCPI ;
- La note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant, rédigée en caractères facilement lisibles ;
- Le document d'information clés issu du règlement européen « PRIIPS » ;
- Le rapport annuel du dernier exercice ;
- Le dernier bulletin d'information en vigueur à la date de souscription ;
- Le bulletin de souscription.

Un exemplaire papier de tous les documents ici mentionnés est fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.
La Société de Gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

2) Modalités de versement du montant des souscriptions

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription.

Ce document est à retourner, complété et signé par le client ou son mandataire, accompagné des fonds correspondants au montant exact de la totalité de la souscription et des pièces justificatives :

- Pièce d'identité, de l'ensemble des souscripteurs et des usufruitiers le cas échéant, en cours de validité ;
- Justificatif de domicile de l'ensemble des souscripteurs et des usufruitiers (uniquement pour les nouveaux clients ou en cas de changement d'adresse) ;
- IBAN.

Le montant de la souscription, prime d'émission incluse, doit être versé dans son intégralité lors de la souscription. Un dossier est considéré complet lorsque la Société de Gestion a reçu l'intégralité des documents obligatoires demandés ainsi que la mise à disposition sur le compte de la Société des fonds correspondants au montant de la souscription.

La souscription de parts peut s'effectuer par emprunt, Dans ce cas, les parts sont entièrement libérées lors du versement effectif des fonds correspondants par virement bancaire.

3) Parts sociales

a. Valeur nominale

Le nominal des parts est de cent cinquante euros (150,00 €).

b. Forme des parts

Les parts sont nominatives.
Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

Sur décision de la Société de Gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée.

Dès que la réglementation le permet et sur décision de la Société de Gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

4) Nombre minimum de parts à souscrire

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à une (1) part lors de sa première souscription.

5) Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements seront reçus uniquement soit par mail à l'adresse générique suivante souscription-reim@realestate.bnpparibas soit par courrier A/R à l'adresse du siège social de la Société de Gestion BNP PARIBAS REIM France.

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 des parts de la SCPI pourra également être réalisée de manière électronique au sein de l'Espace Distributeur. Par ailleurs, la Société de Gestion a mis en place une procédure de souscription en ligne sur son site internet www.reim.bnpparibas.fr.

6) Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du deuxième mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription.—Cette date d'entrée en jouissance est également précisée dans le bulletin d'information et dans le bulletin de souscription.
A titre d'exemple des parts souscrites et réglées en janvier entreront en jouissance à compter du 1er mars.

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

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

7) Conditions de souscription - Modalités de calcul du prix de souscription

a. Modalités de calcul du prix de souscription

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

- La valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement arrêtée selon la méthode décrite au chapitre IV paragraphe 7, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs ;
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel, et mentionnés de façon détaillée sur le bulletin de souscription. Le prix de souscription des parts de la SCPI, fixé et modifié par la Société de Gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectuent habituellement les retraits ainsi qu'indiqué au chapitre II paragraphe 1.

b. Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de cent cinquante euros (150,00 €) majorée d'une prime d'émission destinée à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers directs ou indirects et la commission de souscription TTC et à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information.

Le montant du prix de souscription est fixé à mille six cent vingt-cinq euros (1 625,00 €) par part.

Prix de souscription des parts à compter du 10 septembre 2024
Jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale : 150,00 €
- Prime d'émission : 1 475,00 €
- Prix de souscription : 1 625,00 €

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

Commission de souscription
Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription fixée à 8,93 % HT (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la rédaction de la présente note) du prix de souscription soit 145,11 € HT (ou 174,14 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la rédaction de la présente note), est incluse dans le prix de souscription.

8) Agrément

Toute nouvelle souscription, notamment par un tiers étranger à la SCPI ou un associé existant de la Société, n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les quinze (15) jours ouvrés qui suivent la réception du bulletin de souscription.

Tout refus d'agrément d'une souscription par la Société de Gestion n'a pas à être motivé et ne pourra donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI. Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

9) Restrictions à l'égard des « US PERSON »

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« **Act de 1933** »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute U.S Person telle que définie par la réglementation américaine *Regulation S* dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés, la *Securities and Exchange Commission*.

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

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

10) Obligations relatives à la loi FATCA

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

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

11) Traitement équitable des investisseurs

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

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

La Société de Gestion ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.
L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

A. Formuler une demande de retrait en vue d'obtenir le remboursement de ses parts :
   - La demande de retrait via un bulletin de retrait sera adressée à la Société de Gestion par courrier postal, avec accusé de réception ou par voie électronique, et sera exécutée s'il existe en contrepartie un nombre de parts souscrites équivalentes pour la compenser ;
   - Pour les demandes de retraits qui ne seraient pas compensées, la Société de Gestion pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement s'il existe selon les modalités et conditions décrites ci-dessous.

L'associé constatant que sa demande de retrait n'est pas satisfaite dans le délai souhaité pourra annuler sa demande de retrait et passer un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire. Par ailleurs, un associé constatant que son ordre de vente sur le marché secondaire n'est pas exécuté, il peut alors annuler son ordre de vente et adresser une demande de retrait à la Société de Gestion.

Dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne pourrait être assuré conformément aux modalités décrites au paragraphe 1) ci-dessous, la variabilité du capital de la SCPI pourra être suspendue. En cas de suspension de la variabilité du capital social, l'associé pourra procéder à la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre des ordres tenu au siège de la SCPI. Dans ce cas, le client devra fournir à la Société de Gestion un mandat de vente.

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait sur le marché primaire et d'un ordre de vente sur le marché secondaire.

B. Le client peut céder ses parts via une cession de gré à gré ne nécessitant pas l'intervention de la Société de Gestion. Le client devra dans ce cas trouver son acheteur par ses propres moyens et selon les modalités décrites au paragraphe 2 ci-dessous.

1) Retraits sur le marché primaire

a. 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.

b. Retraits compensés

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts suffisants provenant des souscriptions réalisées au cours de la période de compensation en cours.

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

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

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale pourra décider de constituer un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Au jour du visa de la présente note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

La dotation effective du fonds de remboursement, dont la constitution aura été décidée par l'Assemblée Générale, pourra être réalisée par la Société de Gestion, après consultation préalable du Conseil de Surveillance.

d. Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion, par le client ou son intermédiaire, par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur un registre des ordres à la date de réception du dossier si ce dernier est complet ou à la date de complétude du dossier et sont par conséquent traitées par ordre chronologique.

Pour être valablement inscrites sur le registre des ordres, le dossier doit être complet, c'est-à-dire que les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent comporter toutes les caractéristiques et pièces justificatives suivantes :
   - l'identité et la signature du donneur d'ordre (tous les associés y compris les usufruitiers) ;
   - le nombre de parts concernées par le retrait demandé ;

- Pièces d'identité de l'ensemble des signataires ;
- IBAN ;
- Justificatif de domicile en cas de modification d'adresse.

Pour toute demande de retrait incomplet et non régularisé pendant un délai maximum de 2 mois sera rejetée.

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

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

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

Le remboursement total des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.
Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de participer aux distributions de revenus et de plus-value au dernier jour du mois précédant la cession. En revanche, les remboursements de capitaux propres (prime de fusion ou prime d'émission) sont effectués au nu-propriétaire sur la base de la présence sur le registre des associés au dernier jour du mois qui précède le remboursement.

e. Prix de retrait des parts

Retraits compensés
Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes.

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait :
- Le prix de retrait correspond au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription hors taxes.
- L'associé se retirant perçoit, sur la base du prix de souscription de 1 625,00 €, une somme de 1 479,89 € par part qui se décompose de la façon suivante :

Prix de souscription	1 625,00 €
Commission de souscription HT	145,11 €
(la commission de souscription est de 8,93 % HT du prix de souscription)	
Valeur de retrait	1 479,89 €

- Le règlement des associés qui se retirent a lieu dans les meilleurs délais à compter de la réalisation de la transaction. Etant précisé que le délai usuel se situe entre dix (10) jours et (20) jours ouvrés et que, sauf circonstances particulières, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un (1) mois.

En application de l'article 422-219 du Règlement Général de l'AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

Dans le cas où les demandes de retraits sont assurées par prélèvement sur le fonds de remboursement : la valeur de retrait ne pourra pas être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

f. Blocage des retraits

- **Blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts de la SCPI**

Conformément à l'article 8.3 des statuts, la Société de Gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites sur une période continue de trois (3) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent, de suspendre les retraits et donc les effets de la variabilité du capital après avoir consulté le Conseil de Surveillance et en avoir informé les associés, le dépositaire et l'AMF. Dans cette situation, les ordres inscrits sur le registre des ordres seront annulés et les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites au paragraphe 3 ci-après.

- **Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier**

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre des ordres et représentant au moins 10 % des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait, dans le cas où la Société de Gestion n'aurait pas déjà suspendu les retraits dans les conditions prévues par les statuts de la SCPI et rappelées ci-dessus. Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2) Dispositions générales applicables aux cessions de gré à gré

La Société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts se réalisent directement par l'associé (cession de gré à gré), sauf ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe « blocage des retraits et suspension de la variabilité », où elles pourraient également se réaliser par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente inscrits sur le marché secondaire.

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

a. Registre des associés

Conformément à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputée constituer l'acte de cession écrit.
Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la Société, ainsi qu'aux tiers dans le cas d'une cession réalisée sur le marché secondaire prévu au Chapitre II-3) de la présente note d'information.

b. Cessions sans intervention de la Société de Gestion

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion (« marché de gré à gré »).

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve de la clause d'agrément qui figure au d) ci-après, et de ne pas constituer une cession à une US Person telle que définie à l'article 9 du Chapitre I.
La Société de Gestion procédera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759 ou contrat de cession) dûment enregistrée par l'Administration fiscale. Le droit d'enregistrement proportionnel de 5 % (en vigueur au jour de la publication de la présente note) du montant de la transaction est inclus dans le prix payé par l'acheteur.
Une telle cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Chapitre III-1) c) de la présente note d'information.
La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

c. Cession à une US Person

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« **Act de 1933** »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute U.S Person telle que définie par la réglementation américaine *Regulation S* dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés, la *Securities and Exchange Commission*.
La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

d. Clause d'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, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.
Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

3) Marché secondaire

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

a. Documents à envoyer à la Société de Gestion

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat » établi par la Société de Gestion qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI. Ce mandat doit être dument signé par toutes les parties et accompagné des pièces justificatives :

- Pièce(s) d'identité de l'ensemble des parties en cours de validité ;
- Justificatif de domicile de l'ensemble des souscripteurs et des usufruitiers (uniquement pour les nouveaux clients ou cas de changement d'adresse) ;
- IBAN du titulaire de l'ordre.

Pour tout mandat d'achat ou de vente incomplet et non régularisé pendant un délai maximum de 2 mois ou en l'absence de versement des fonds dans ce même délai, le dossier de souscription sera rejeté. Pour tout ordre d'achat à crédit, le délai est porté à 6 mois.

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion ou via son mandataire/conseiller.

- Pour l'acheteur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat ;
- Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peut également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).
Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information. La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils sont conformes aux conditions d'inscription et les enregistre de manière chronologique sur le registre des ordres.

L'ordre d'achat ou de vente fera l'objet d'un remboursement dans les meilleurs délais, à la date d'échéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté. Étant précisé que le délai usuel se situé entre dix (10) et vingt (20) jours ouvrés et que, sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un (1) mois.

b. Modification/Annulation

Les ordres peuvent être modifiés ou annulés par le donneur d'ordre.

Pour être prises en compte sur le registre des ordres, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF 2019-04 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente
La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

Il sera réintégré dans le registre des ordres à la date de la nouvelle demande adressée par voie électronique ou courrier à la Société de Gestion.

c. Jouissance des parts cédées

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus et de plus-value au dernier jour du mois précédant la cession. En revanche, les remboursements de capitaux propres (prime de fusion ou prime d'émission) sont effectués au nu-propriétaire sur la base de la présence sur le registre des associés au dernier jour du mois qui précède la cession

d. Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans les meilleurs délais, à compter de la réalisation de la transaction. Etant précisé que le délai usuel se situe entre dix (10) et vingt (20) jours ouvrés et que, sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un (1) mois.

e. Registre des ordres

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des ordres, tenu au siège de la Société.
La Société de Gestion horodate sur le registre des ordres de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.
Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par le site internet de la Société de Gestion www.reim.bnpparibas.fr et/ou par tous moyens (courrier, courrier électronique, téléphone, ...).

f. Périodicité des prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre des ordres.

La confrontation des ordres d'achat et de vente de parts a lieu le 2ème jeudi de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la confrontation, soit le mercredi précédent le deuxième jeudi de chaque mois, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin d'information et par le site internet de la Société de Gestion. Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

Le prix d'exécution est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

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

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, ainsi que le nombre de parts échangées est rendu public le jour de son établissement sur le site internet de la Société de Gestion www.reim.bnpparibas.fr.

g. Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire agréé par la Société de Gestion qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par courrier avec accusé de réception ou par voie électronique à l'adresse suivante mandat-reim@realestate.bnpparibas

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.
Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux modalités précisées au paragraphe b) ci-dessus « Modification/Annulation ».

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

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

h. Durée de validité d'un ordre

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, avant le terme du délai d'expiration de son ordre, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

La durée de validité d'un ordre d'achat est d'un (1) mois à compter à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre d'achat expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

i. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 euros, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de Gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en

France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, la Société de gestion représentant la SCPI ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

j. Exécution des ordres

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 le plus élevé ;
- De vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

k. Blocage du marché secondaire des parts

S'il s'avérait qu'un ou plusieurs ordres de ventes inscrits sur le registre des ordres et représentant au moins 10 % des parts de la Société n'étaient pas satisfaits dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

CHAPITRE III - FRAIS

1) Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

a. Commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription qui est fixée à 8,93 % hors taxes (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur de la dernière mise à jour de la présente note) du prix de souscription.

b. Commission de gestion

Afin d'assurer l'administration de la SCPI, La Société de Gestion prend à sa charge les frais relatifs à l'information régulière des associés, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation, pénalisations, intérêts de retard., paiements et récupération auprès des locataires, des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier et généralement, pour toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles. Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

La SCPI règle directement les prix d'acquisition des biens, si nécessaire le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architectes, de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais relatifs à l'information des associés, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, tous les frais liés aux prestations de *property management refacturés aux locataires*, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la SCPI.

Pour la gestion et l'administration de la SCPI (*fund management*) et la gestion des biens sociaux (*asset management*), la Société de Gestion perçoit une commission de gestion qui est fixée à 10% HT au maximum (soit 12% TTC au taux en vigueur au jour de la présente note) d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la Société dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la Société.

Cette rémunération payée par la SCPI à la Société de Gestion est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la SCPI et permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- les prestations de *fund management*, couvrant notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SCPI, l'allocation des souscriptions entre la poche d'actifs immobiliers et les liquidités, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletins d'informations périodiques, la gestion des souscriptions et des retraits etc. ;
- les prestations *d'asset management*, permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et la relation avec les brokers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des business plans (projections de cash-flow, etc.) et suivi/reporting sur la performance des actifs, les relations avec les *property managers*.

c. Commission de cession et de mutation de parts

- <u>Commission en cas de cession de gré à gré</u>

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 180 € TTC par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

- <u>Commission en cas de cession sur le marché secondaire</u>

Pour toute cession résultant d'une transaction réalisée sur le marché secondaire, une commission calculée sur le montant de la

transaction dont les modalités précises feront l'objet d'une convention séparée entre la Société et la Société de Gestion qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

d. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers sera prélevée par la Société de Gestion dans les conditions ci-après :

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession de 2,50 % HT et hors droits du montant des ventes ou des échanges, payés à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,25 % HT et hors droits du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable par suite du réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;
- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 2,5 % HT au maximum du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société de Gestion, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société de Gestion, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

e. Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

En cas de travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine sera versée à la Société de Gestion, correspondant à 2 % HT au maximum du montant hors taxes et hors honoraires des travaux réalisés.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1) Régime des assemblées

a. Convocation :

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées 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, le cas échéant.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqué en Assemblée Générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt (20) jours avant la prochaine Assemblée Générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et règlementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.

Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.
Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours.

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

Tout associé peut également, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées règlementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées par la réglementation et dès lors que l'avis de convocation le prévoit.

L'Assemblée Générale peut valablement se tenir et délibérer sans condition de quorum, quel que soit le nombre de membres présents ou représentés.

b. Inscription de projets de résolutions :

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée.
Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 euros. Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Ils sont alors 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 de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.
Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies pour les Assemblées Générales.

2) Répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale Ordinaire a décidé d'affecter en « Report 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 de ces parts.
Les distributions relatives aux plus-values réalisées seront attribuées à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts. La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

3) Autres répartitions

L'Assemblée Générale peut décider de distribuer une partie des primes d'émission ou des primes de fusion. Ces distributions seront attribuées au prorata des droits présents le dernier jour du trimestre qui précède le versement.

4) Provision pour gros entretiens

En application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, une provision pour gros entretien (PGE) est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « *les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement* ».

5) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.
Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un expert indépendant de celle-ci.

6) Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.
Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code.

Les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet le démarchage des parts de la SCPI.
La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-196 du Règlement Général de l'AMF, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- La dénomination sociale de la Société ;
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le numéro de visa de l'AMF et sa date d'obtention ;
- Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'AMF ou mise à disposition sur un site internet.

7) Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales applicables à la date du 1er janvier 2020, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux associés de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et ne sont données qu'à titre d'information générale. Elles sont fondées sur les dispositions légales françaises et allemandes actuellement en vigueur et sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale.
L'attention des associés est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable, donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un associé de la société. Il est donc recommandé aux associés de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière.
Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat.

Selon l'article 239 septies du Code général des impôts (CGI), les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du Code Monétaire et Financier et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L.214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Le régime de taxation dépend de la nature du revenu (loyers, produits financiers, plus-values), de la qualité de l'associé (personne morale ou physique), de son régime fiscal, et du lieu de sa résidence fiscale (France, Union Européenne (UE), Espace Economique Européen (EEE), hors UE) et du pays de localisation des actifs.

La Société de Gestion détermine chaque année, pour chaque catégorie d'associés, le montant des revenus imposables et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

Dans la mesure où la SCPI OPUS REAL vise à constituer un patrimoine immobilier allemand, il convient de préciser le traitement fiscal des revenus de source allemande et française revenant à des personnes physiques ou morales résidents fiscalement en France.

Précision concernant l'Impôt sur le Fortune Immobilière (IFI) : l'IFI est un impôt annuel dû par les personnes physiques dont le patrimoine immobilier, apprécié au niveau du foyer fiscal le 1er janvier de l'année d'imposition, excède le seuil d'imposition fixé par la loi. Le seuil d'imposition au 1er janvier 2023 est fixé à 1.300.000 €. Les parts de la SCPI sont à inclure dans l'assiette de l'IFI. La Société de Gestion détermine annuellement la valeur IFI des parts de la SCPI au 1er janvier de l'année d'imposition, et adresse chaque année aux associés un relevé individuel indiquant la valeur IFI des parts de la SCPI à déclarer.

a. Régime fiscal des revenus immobiliers et des plus-values de source allemande

Revenus immobiliers

- **Imposition des revenus immobiliers en Allemagne**

Conformément aux stipulations de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959 modifiée par l'avenant du 31 mars 2015 (ci-après dénommée « la Convention »), les revenus locatifs générés par la SCPI sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemand, au taux de 15 % + 5,5 % de contribution de solidarité soit un taux effectif de 15,825 % (taux en vigueur au 1er janvier 2020).

- **Imposition des revenus immobiliers de source allemande en France**

> Associés personnes physiques français

Afin d'éviter une double imposition et en application du bb) du a du paragraphe 2 de l'article 20 de la Convention, les associés personnes physiques prendront en compte pour leur calcul d'impôt sur le revenu français les revenus locatifs allemands et déduiront de cet impôt un crédit d'impôt égal à l'impôt français.
Les revenus locatifs de source allemande sont soumis aux prélèvements sociaux mais bénéficient d'un crédit d'impôt d'égal montant de sorte que ces prélèvements se trouvent totalement neutralisés.

> Associés personnes morales français soumis à l'impôt sur les sociétés

Afin d'éviter une double imposition et en application du bb) du a du paragraphe 2 de l'article 20 de la Convention, les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés bénéficient d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputable sur l'impôt français dans la base duquel les revenus sont compris.

Plus-values de cession d'actif immobilier situés en Allemagne

- **Imposition en Allemagne**

En vertu du paragraphe 1 de l'article 7 de la Convention, les éventuelles plus-values de cessions d'immeubles situés en Allemagne seront taxables en Allemagne, au taux de 15 % + 5,5% de contribution de solidarité soit un taux effectif de 15,825%.

- **Imposition en France**

> Associés personnes physiques français

En application du aa) du a du paragraphe 2 de l'article 20 de la Convention, les associés personnes physiques seront également soumis à l'impôt sur le revenu en France sur les plus-values de cession d'actif immobilier situé en Allemagne et déduiront de cet impôt un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Allemagne. Le montant du crédit d'impôt ne peut toutefois pas excéder l'impôt français correspondant à la plus-value réalisée.

En France, le régime d'imposition des gains sur cession d'actif immobilier est prévu aux articles 150 U à 150 VH du code général des impôts. La plus-value imposable est en principe égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, la base imposable est réduite d'un abattement pour durée de détention dont le taux est fixé à :

- 6% pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année ;
- 4 % la 22ème année.

L'exonération d'impôt sur le revenu est donc acquise à l'expiration d'une durée de 22 ans de détention.

Pour le calcul des prélèvements sociaux, la base imposable est réduite d'un abattement pour durée de détention :

- 1,65% pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année ;
- 1,6% pour la 22ème année ;
- 9 % pour chaque année de détention de la 23ème à la 30ème année.

L'exonération de prélèvements sociaux est donc acquise à l'expiration d'une durée 30 ans de détention.

La plus-value nette est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19%, auquel s'ajoute pour les plus-values supérieures à 50 000 € une surtaxe dont le taux est compris entre 2 % et 6 %), augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

> Associés personnes morales français soumis à l'impôt sur les sociétés

En application du aa) du a du paragraphe 2 de l'article 20 de la Convention, les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés incluront ces gains dans leur résultat taxable en France et déduiront de leur impôt sur les sociétés un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Allemagne. Le montant du crédit d'impôt ne peut toutefois pas excéder l'impôt français correspondant à la plus-value réalisée.

- **Désignation d'un représentant fiscal en cas de cession d'immeuble**

A noter qu'en présence d'au moins un associé personne morale non-résident de l'union européenne ou de l'espace européen économique (sauf le Liechtenstein) ou d'associés personnes physiques non-résidents de l'Union Européenne ou de l'espace européen économique (sauf le Liechtenstein) si leur quote-part de gain sur cession d'actif immobilier est supérieure à 100 000 €, la SCPI à l'obligation de désigner un représentant fiscal pour l'établissement de la déclaration de plus-value.

b. Régime fiscal des revenus et des plus-values de source française

Revenus issus des produits locatifs de source française

> Associés personnes physiques résidents français et soumis à l'impôt sur le revenu (dans la catégorie des revenus fonciers)

Lorsque l'associé est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu (dans la catégorie des revenus fonciers), la base d'imposition est déterminée comme en matière de revenus fonciers, dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code Général des Impôts (CGI).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part de résultat imposable revenant à l'associé (correspondant aux recettes encaissées et aux dépenses déductibles payées par cette dernière).

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les loyers et autres produits locatifs ont la nature d'un revenu foncier. Les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier sont déduits de ce revenu..

Le revenu imposable déterminé par la Société de Gestion est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Régime du micro foncier : Il s'applique aux associés dont les revenus bruts fonciers du foyer fiscal sont inférieurs à 15 000 €. Ce régime est applicable, sous conditions, aux contribuables qui perçoivent des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus en direct et aux contribuables percevant des revenus par l'intermédiaire de parts de société civile immobilière (notamment de SCPI) s'ils perçoivent également des revenus fonciers en direct. Dans ce cas, le revenu brut foncier est déclaré sur la déclaration 2042. Le revenu net foncier imposable est alors calculé automatiquement par l'application d'un abattement forfaitaire de 30% représentatif de l'ensemble des charges. Cet abattement de 30% est réputé couvrir l'ensemble des charges ou dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation du revenu foncier (aucune déduction ne peut être opérée sur leur revenu brut).
L'associé peut toutefois opter pour le régime réel d'imposition. L'option est irrévocable pendant trois ans.

Régime du réel : il s'applique dans les cas où le régime du micro foncier n'est pas applicable ou lorsque le contribuable a opté pour le régime du réel. Dans ce cas, les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI ainsi que les frais liés à ces derniers sont déductibles des revenus fonciers français. Le revenu net foncier imposable déterminé par la Société de Gestion est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Si le résultat net foncier est négatif, celui-ci est déductible du revenu global selon les modalités suivantes :

- La partie du déficit ne provenant pas des intérêts d'emprunt et des frais d'emprunt est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros par foyer fiscal ;
- La partie du déficit non imputable sur le revenu global (c'est-à-dire les intérêts d'emprunts et frais d'emprunt et la fraction du déficit supérieure à 10 700 euros) est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Exemple :
Soit un propriétaire qui loue en 2018 un immeuble dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

- *Revenu brut* *2 000 €*
- *Charges* *- 30 000 €*
- *Intérêts d'emprunt* *- 4 000 €*
- *Déficit* *- 32 000 €*

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.
Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction du déficit relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2028).
Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2024), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.
Le revenu est également soumis aux prélèvements sociaux (Contribution sociale généralisée CGS, Contribution pour le remboursement de la dette sociale CRDS et prélèvement de solidarité) au taux global de 17,2 %.
La CSG est déductible à hauteur de 6,8% du revenu global imposable, l'année de son paiement.

> Associés personnes morales résidents français soumis à l'impôt sur les sociétés
La quote-part des résultats fiscaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles applicables en matière de bénéfices industriels et commerciaux, et est comprise dans leur résultat imposable.

Revenus financiers

> Associés personnes physiques résidents français
Ces revenus sont (sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu) imposables à l'impôt sur le revenu par le biais d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8%. L'imposition définitive de ces revenus sera ainsi établie sur la base des revenus déclarés sur la déclaration d'ensemble des revenus souscrite l'année suivant la perception des revenus.

Les revenus de valeurs et capitaux mobiliers font, sauf dispense (voir ci-dessous) l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire par la Société de Gestion dont le taux a été aligné sur celui du prélèvement forfaitaire unique (12,8%).
Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, par la Société de Gestion en même temps que les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire : Pour obtenir une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire les associés, qui remplissent les conditions de revenus, doivent faire parvenir à la Société de Gestion une attestation complétée et signée (le formulaire « dispense de prélèvement SCPI » peut être téléchargé via le site reim.bnpparibas.fr, rubrique « documentation »).

> Associés personnes morales résidents français soumis à l'impôt sur les sociétés
La quote-part des résultats fiscaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles applicables en matière de bénéfices industriels et commerciaux, et est comprise dans leur résultat imposable.

Plus-values sur cession d'actif immobilier

En cas de vente d'un immeuble par une SCPI, les porteurs de parts sont redevables de l'impôt sur la plus-value.

> Associés personnes physiques français
La Société de Gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente.
L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.
Ces dispositions conduisent la SCPI, à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Les plus-values sont calculées en substance par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Celles-ci sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2%. Les non-résidents de France qui résident fiscalement au sein de l'UE, l'EEE et de Suisse, sur présentation d'une attestation d'affiliation à un régime de sécurité social étranger, ne sont imposés au titre des prélèvements sociaux sur ces plus-values qu'au taux de 7,5 %. Cette exception s'applique également au Royaume-Uni depuis le 1er janvier 2021 sous conditions.

La plus-value brute est réduite de l'abattement pour durée de détention tel que précisé au paragraphe I b) ci-dessus relatif aux plus-values d'actifs immobiliers.
Une taxe additionnelle est également perçue, à un taux compris entre 2 % et 6 %, lorsque la plus-value imposable excède 50 000 euros.
En présence d'associés personnes physiques résidents hors de l'UE ou de EEE et dont la quote-part du prix de vente est supérieure à 150 000 euros, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.

> Associés personnes morales résidents français soumis à l'impôt sur les sociétés
La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles applicables en matière de bénéfices industriels et commerciaux et est comprise dans leur résultat imposable.

c. Régime fiscal des cessions de parts de SCPI majoritairement composées d'actifs sis en Allemagne

<u>Imposition en Allemagne</u>
Le paragraphe 4 de l'article 7 de la Convention, prévoit que *« les gains qu'un résident d'un Etat contractant tire de l'aliénation d'actions, de parts ou droits tirant directement ou indirectement plus de 50 % de leur valeur de biens immobiliers situés dans l'autre Etat contractant, sont imposables dans cet autre Etat. Pour l'application de cette disposition, ne sont pas pris en considération les biens immobiliers directement affectés par une entité à sa propre activité d'entreprise (telle qu'une mine ou un hôtel) ».*

Ainsi dans la mesure où la majorité des actifs de la SCPI seront situés en Allemagne les plus-values de cession de parts de SCPI seront taxables en Allemagne, selon le régime fiscal applicable au jour de la cession des parts.

<u>Imposition en France</u>

> Associés personnes physiques français
En application du aa) du a du paragraphe 2 de l'article 20 de la Convention, les associés personnes physiques seront également taxés en France sur les gains de cession de parts de société à prépondérance immobilière dont la majorité des actifs sont situés en Allemagne et déduiront de cet impôt un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Allemagne. Le montant du crédit d'impôt ne peut toutefois pas excéder l'impôt français correspondant à cette plus-value.

En cas de cession de parts de SCPI, la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits, pénalités et intérêts qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, la Société de Gestion invite les vendeurs de parts, personnes physiques résidents ou non-résidents de France, à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de cession.

La plus-value imposable est en principe égale à la différence entre le prix de cession et de prix d'acquisition des parts (majoré uniquement des frais d'acquisition pour leur montant réel).
La plus-value brute est réduite des mêmes abattements pour durée de détention tel que précisés au paragraphe I b).
Le taux d'imposition à l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont identiques à ceux des cessions d'immeubles (y compris en ce qui concerne la surtaxe si la plus-value est supérieure à 50 000 €).
Pour les personnes physiques non-résidentes de l'UE ou de l'EEE et si le prix de vente est supérieur à 150 000€, la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

> Associés personnes morales résidents français soumis à l'impôt sur les sociétés
En application du aa) du du a paragraphe 2 de l'article 20 de la Convention, les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés incluront ces gains dans leur résultat taxable en France et déduiront de leur impôt un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Allemagne. Le montant du crédit d'impôt ne peut toutefois pas excéder l'impôt français correspondant à cette plus-value.

8) Evaluation de la SCPI

Le régulateur prévoit que la Société de Gestion doit faire appel à des experts externes en évaluation dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers.
Les modalités de sélection des experts externes en évaluation et l'organisation mise en place permettent à la Société de Gestion de disposer d'une capacité d'appréciation autonome et des informations nécessaires à la validation de la valeur liquidative des actifs gérés, ainsi que des moyens de contrôler la prestation fournie et le respect des engagements pris par les experts externes en évaluation, s'agissant notamment de leur indépendance et de leurs éventuelles autres activités. La sélection des experts externes en évaluation est présentée pour avis au Conseil de Surveillance par la Société de Gestion.
Il est important de noter cependant que la valorisation reste sous l'entière responsabilité de la Société de Gestion.
Les trois valeurs représentatives de la SCPI fixées par la réglementation sont la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution. Ces deux dernières valeurs sont arrêtées au minimum chaque année par la Société de Gestion.

a. La valeur comptable

La valeur comptable de la SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme « valeurs bilancielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives détenues directement ou indirectement y sont comptabilisées à leur coût historique.

b. La valeur de réalisation

La valeur de réalisation de la SCPI correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect arrêtée selon la méthode ci-après, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs.

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte d'une appréciation par l'expert externe en évaluation des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et par les sociétés mentionnées au 2° du I de L. 214-115 du Code Monétaire et Financier.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les trois ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque année.

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable, au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
- La valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif où la valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui est supposé pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

- Les parts de sociétés détenues par la SCPI sont évaluées selon la méthode de l'Actif Net Réévalué à savoir :
  - Evaluation des actifs immobiliers et droits réels à la valeur de marché. Les actifs détenus indirectement via des sociétés intermédiaires sont évalués selon la méthodologie SCPI comme exposé ci-dessus et sont pris en compte dans le calcul en substitution de la valeur comptable des actifs immobiliers.
  - Evaluation des autres actifs et passifs du bilan de la société à la valeur comptable.

- La valeur nette des autres actifs est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes et concernent :
  - Des placements financiers, principalement des comptes à terme, en titres de créances négociables (TCN), des certificats de dépôt négociables, des OPCVM monétaires et des obligations. La valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion ;
  - Augmentés des autres actifs réalisables ;
  - Et diminués des dettes à court et moyen terme.

c. La valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription TTC)

9) Modalités d'information

a. Rapport annuel

Le rapport annuel est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation et mis à disposition sur le site internet de la Société de Gestion. Conformément à l'article 422-227 ce rapport comprend le rapport de gestion, les comptes annuels, les annexes de l'exercice et les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale qui comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- De la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- De l'évolution du capital et du prix de la part ;
- De l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- De l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- De l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- De la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- De l'occupation des immeubles.

b. Bulletins d'information

Dans les 45 jours suivants la fin du semestre, est fourni aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF ou est mis à disposition sur le site internet un bulletin d'information qui contient :

- Le rappel des conditions de souscription et de retrait des parts ;
- L'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- Les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée ;
- Le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- L'état du patrimoine locatif.

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1) La Société

- **Dénomination sociale** : OPUS REAL
- **Nationalité** : Française
- **Siège social** : 50 cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt
- **Bureaux** : 50 cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt
- **Adresse courrier** : 50 cours de l'Ile Seguin - CS 50280-92650 Boulogne-Billancourt Cedex
- **Forme juridique** : Opus Real a le statut de Société Civile de Placement Immobilier à capital variable. Elle est régie par les dispositions de l'article L. 231-1 du Code de Commerce, les articles L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-155et suivants du Code monétaire et financier et par tous les textes subséquents ainsi que par ses statuts.
- **Lieu de dépôt des statuts** : Les statuts de la Société sont déposés au siège social de la Société de Gestion.
- **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés** : La Société est immatriculée sous le n° 825 296 478 RCS Nanterre.
- **Durée** : La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre de Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

- **Objet social** : La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.
  Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ainsi que l'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction).
  Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.
  Elle peut procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
  À titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.
  Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.
  L'actif de la Société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.
- **Exercice social** : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
- **Capital actuel** : Au 4 juillet 2024, le capital social s'élève à 14 784 150 €, divisé en 98 561 parts de 150 € de nominal.
- **Capital statutaire maximum et minimum** : Le capital social maximum statutaire est de quarante-deux millions neuf cent mille (42 900 000) d'euros et peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous les moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, à condition que le capital effectif ne devienne pas inférieur à la plus élevée des deux limites suivantes :
  - Capital légal minimum, soit 760 000 euros
  - 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire

2) Administration : Société de Gestion nommée

La Société est administrée par une Société de Gestion de portefeuille désignée dans les statuts et agréée par l'AMF. La Société de Gestion doit gérer la Société en conformité avec la réglementation applicable.

- **Dénomination** : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France (BNP PARIBAS REIM France)
- **Siège social** : 50 cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt
- **Bureaux** : 50 cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt
- **Adresse courrier** : 50 cours de l'Ile Seguin CS 50280-92650 Boulogne-Billancourt Cedex
- **Nationalité** : française.
- **Forme juridique** : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.
- **Inscription au registre du commerce et des sociétés** : N° 300 794 278 RCS Nanterre Code APE : 6630 Z.
- **N° d'agrément AMF** : GP-07000031 du 1er juillet 2007
- **Agrément AIFM** : Agrément obtenu le 15 avril 2014 en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE dite « directive AIFM »
- **Objet social** : Gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.
- **Capital** : 4 309 200 euros (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) répartis entre :
  - BNP Paribas (63,43 %)
  - BNP Paribas Real Estate, filiale à 100 % de BNP Paribas (36,57 %)
- **Directoire de la Société de Gestion** :
  - Président : Monsieur Jean-maxime JOUIS

  Membres :
  - M. Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de *l'Asset Management*
  - Mme Sylvie Pitticco, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate de BNP Paribas REIM France
  - M. Henri Romnicianu, Directeur Général Délégué en charge du *Fund Management*, du *Fund Raising* et du *Product Development*

- **Conseil de Surveillance de la Société de Gestion** :
  Président : M. David Bouchoucha, *Head of Private Assets* – BNP Paribas Asset Management
  Vice-Président : Mme Virginie Korniloff, Head of *Development and Distribution for Individuals* – IPS – BNP Paribas
  Autres Membres :
  - M. Patrick Simion, Change Management & Chief of Staff to the CEO – BNP Paribas Asset Management
    M. Harold de Villemandy

  Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la Société de Gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

  Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle.

3) Conseil de Surveillance de la SCPI

a. Attributions

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.
Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

b. Nombre de membres – Durée de leur mandat

Il est composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois (3) ans. Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

c. Composition du Conseil de surveillance au 19 juin 2025

Le conseil de surveillance est composé des membres suivants :

- BNP PARIBAS REAL ESTATE FINANCIAL PARTNER (société holding)
- CARDIMMO (SCI géré par CARDIF ASSURANCE VIE)
- Madame Véronique AKOUN (Consultante en finance)
- Monsieur Jean-Luc BRONSART (investisseur, bailleur privé, associé fondateur de plusieurs SCPI)
- Monsieur Xavier DECROCQ (Expert-comptable, Commissaire aux comptes, Conseil en entreprise)
- Monsieur Olivier GIORGETTA (conseiller en gestion de patrimoine indépendant)
- Monsieur Bernard PAULET (commissaire aux comptes à la retraite)
- Monsieur Pierre LE BOULERE (ancien Directeur Général Délégué d'une société de gestion de portefeuille)
- Monsieur Christian LEFEVRE (responsable de centre de banque privée, ingénieur financier Cardif Assurances, investisseur et bailleur privé)

d. Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée.

4) Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale du 27 juin 2023 a renouvelé, pour une durée de six exercices, aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire :
Deloitte & Associés, 6, Place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense cedex

5) Dépositaire

La SCPI a désigné **BNP PARIBAS S.A**, Société anonyme, dont le siège social est situé au 16 boulevard des Italiens, 75009 Paris (adresse postale : Grands Moulins de Pantin – 9, rue du Débarcadère – 93500 Pantin) en qualité de dépositaire ayant pour mission de veiller :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.
Les missions du dépositaire sont notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ;
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la Société et des créances d'exploitation.

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.
Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

6) Expert externe en évaluation

La société **Cushman & Wakefield Valuation France** dont le siège est 77 Esplanade du Général de Gaulle – 4, place des Pyramides - Tour Opus 12 – 92081 Paris la Défense, a été désignée pour une durée de cinq (5) ans en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

7) Médiation

Pour toute interrogation ou mécontentement, le client peut saisir son conseiller ou la Société de Gestion par téléphone ou par courrier.
En cas de souscription dans le cadre d'un compte d'instruments financiers : Le client peut saisir le médiateur de l'AMF par écrit à l'adresse suivante : AMF, Service de la Médiation, à l'attention du médiateur 17 place de la Bourse 75082 Paris Cedex 02 ou directement sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org). Les litiges déjà soumis par le client au médiateur de l'AMF, ne pourront pas être examinés par le médiateur auprès de BNP Paribas.

8) Information

La personne responsable de l'information est :
Monsieur Bertrand ALFANDARI
Adresse postale : 50 cours de l'Ile Seguin CS 50280- 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél : +33 (0) 1 55 65 23 55

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :
Monsieur Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire de BNP PARIBAS REIM France
Société de Gestion de portefeuille : BNP PARIBAS REIM France

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information, le visa SCPI n°18-01, en date du 16 février 2018, actualisée le 1er janvier 2023.
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.

N° ADEME : FR200182_01XHWE

ANNEXE II

Informations précontractuelles fournies en application de l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088, de l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, et de l'article 14 du règlement délégué (UE) 2022/1288

Dénomination du produit financier : OPUS REAL

Identifiant d'entité juridique : 969500YWOMJAFXUYBG95

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

- ☐ Oui
- ☒ Non

- ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%
  - ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE
  - ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE
- ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%

- ☒ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 40 % d'investissements durables
  - ☒ DONT 10 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE
  - ☒ DONT 30 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE
  - ☐ ayant un objectif social
- ☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

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

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

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

En 2021, la SCPI Opus Real a pris le parti de donner à sa politique d'investissement et de gestion une orientation responsable. Le fonds a ainsi choisi d'intégrer des critères ESG spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin de formaliser son engagement.

La stratégie du fonds vise à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience, en mettant en œuvre une démarche d'amélioration de la performance ESG ; démarche dite Best-in-Progress. Cette démarche contribue intrinsèquement à la non destruction de la valeur des actifs.

Le produit financier promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ISR matérialisée par l'obtention du label ISR.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de la SCPI Opus Real est d'améliorer la performance environnementale de ses actifs.

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

N° ADEME : FR200182_01XHWE

Au travers de critères ESG, le fond décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La Société de Gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb)
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants
- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 60% dans l'évaluation des actifs. Parmi eux, la performance et l'historique énergétique des bâtiments, la production / consommation d'énergie renouvelable, la gestion de la pollution, de l'eau, des déchets.

En outre, la SCPI Opus Real s'est également fixé des objectifs sociaux tels que l'amélioration du confort et du bien-être des occupants des immeubles ou encore la proximité des sites aux nœuds de transport, et la prise en compte de la biodiversité. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 20% dans la notation des actifs immobiliers.

Enfin, le fonds Opus Real a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SCPI a pour objectif de développer la sensibilité de ses locataires et property managers sur ces thématiques grâce notamment à l'intégration de clauses ESG dans ses relations contractuelles avec ces derniers. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers.

La décision d'investissement de la poche immobilière résulte d'une double approche ; à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles. A ce titre, l'équipe de gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

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

La SCPI OPUS REAL a choisi de développer une démarche ISR best-in-progress visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer.

Pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. L'objectif de OPUS REAL est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 65/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.

Le fonds matérialise son engagement en communiquant sur 8 indicateurs de performance, consolidés annuellement dans son rapport annuel:

- Performance énergétique
- Emissions de GES
- Part des contrats PM incluant des clauses ESG
- Distance aux Transport en commun
- Accessibilité PMR
- Audit de résilience
- Engagement des locataires sur les thématiques ESG
- Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante

Pour plus de détail, voir la section 2 de la Stratégie ISR de OPUS REAL publiée sur le site web.

N° ADEME : FR200182_01XHWE

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment ces investissements contribuent-ils à ces objectifs ?

Les investissements durables réalisés par le produit financier visent, dans un premier temps, à répondre à l'objectif de contribution substantielle à **l'atténuation du changement climatique**.

La méthodologie **intègre différents critères dans sa définition des investissements durables** qui sont considérés comme des composants essentiels pour qualifier un actif de « durable ». Ces critères sont complémentaires les uns des autres. Dans la pratique, un actif doit remplir au moins l'un des critères définis par BNP Paribas REIM France pour être considéré comme contribuant à un objectif environnemental ou social.

Ces critères sont présentés sur le site web de BNP Paribas REIM France.

Concrètement, l'objectif d'investissement durable sera suivi et démontré gâce au progrès des plans d'actions ESG réalisés sur les actifs. En effet, l'outil d'analyse construit pour OPUS REAL et appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. Cet outil permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont la pollution, l'énergie et le carbone. Des critères rédhibitoires sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs: une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 60% ; Social : 20% ; Gouvernance : 20 %

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100)
- le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2e scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds et à l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à un audit de chacune des acquisitions potentielles du fonds par des experts, un rapport de visite ainsi qu'un scorecard sont générés.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne nuisent-ils pas de manière significative à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les investissements durables que le produit financier a l'intention de réaliser en partie ne doivent pas nuire de manière significative à un objectif environnemental ou social (principe consistant à « ne pas causer de préjudice important »). À cet égard, le fonds s'engage à analyser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR (cf question sur la prise en compte des PAI)

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

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

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

Le produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier conformément au Tableau 1, de l'Annexe I, du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022I :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

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

Le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM France, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche d'investissement responsable: le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Equateur et le Label Diversité.

BNP Paribas REIM France s'engage à respecter les normes internationales des droits de l'homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l'homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l'Organisation internationale du travail. Cet engagement vaut pour son activité et les investissements réalisés.



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

☒ Oui

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

La notation ESG de BNPP REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels de l'actif sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Cette notation ESG est effectuée durant les diligences d'acquisition et actualisée régulièrement afin de mesurer la performance ESG de l'actif et d'évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.

Le produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier:

Les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier suivants seront pris en compte :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les indicateurs optionnels suivants seront pris en compte :

- Emissions de Gas à effet de serre (GES)
- Intensité énergétique

Les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l'évaluation ESG faite au moment de l'acquisition d'un actif.

Selon la politique de BNP Paribas REIM / la stratégie du produit financier, la part d'investissements dans des actifs immobiliers « impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles » ; l'activité étant rédhibitoire à l'acquisition ; la part est nécessairement de zéro.

Pour mesurer la part d'investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, le niveau du DPE est collecté pendant la due diligence d'acquisition. Faute de DPE lors de l'acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.

Au niveau de BNP Paribas REIM France:
L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant à l'heure de la publication de la Note d'Information, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a toutefois l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, selon l'état de la collecte des données. Cependant, BNP Paribas Real Estate Investment Management France communiquait au 30 juin 2023, des informations collectées sur la base du volontariat. BNP

Paribas Real Estate Investment Management France continue avec cette approche volontaire en 2024 et a publié une nouvelle fois de manière volontaire une déclaration PAI.

Non

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

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

Conformément à la note d'information :

La SCPI a pour objectif la détention et la gestion d'un patrimoine d'immobilier composé principalement d'actifs de bureaux et/ou commerces et/ou d'entrepôts, et à titre accessoire d'autres typologies d'actifs (résidentiel, ...). Les actifs sont situés essentiellement en Allemagne et à titre accessoire dans d'autres pays de la zone Euro. La SCPI adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et peut faire évoluer son allocation dans les différents types d'actifs immobiliers en fonction des appréciations de marché.

Pour plus de détail, voir la note d'information disponible sur le site web du produit https://www.reim.bnpparibas.fr/opus-real

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Le produit financier intégrera systématiquement les facteurs ESG pertinents dans ses processus d'analyse des investissements et de prise de décision.

L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90 % des actifs du produit financier.

Pour la poche immobilière, 3 critères rédhibitoires ont été défini pour tous les investissements du fonds OPUS REAL :

- La note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille ISR) ;
- L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution (amiante ou plomb) qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué à un coût économiquement viable pour l'investissement dont il est question ;
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

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

Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire le périmètre des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de la SPCI, le champ d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers : cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%. L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90 % des actifs du produit financier.

La réduction du périmètre des investissements envisageables se fait au moyen des 3 critères d'exclusion listés à la section précédente de la présente annexe (la note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100, il ne doit présenter de pollution qui présente un risque pour la santé des occupants, le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas).

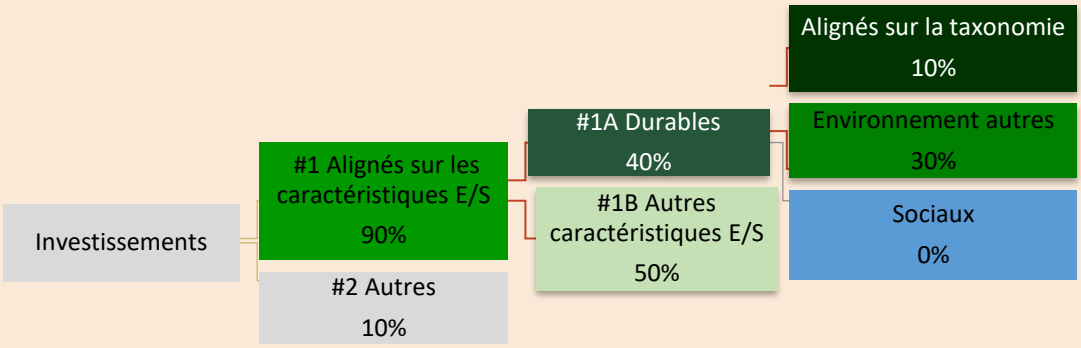
Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés en portefeuille ?

Dans le cadre de l'activité immobilière du fonds, la politique pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance implique les locataires des actifs sous gestion. Les locataires en place sur chaque opportunité d'investissement sont évalués au titre de l'outil Vigilance et d'un KYC (Know your Customer).

N° ADEME : FR200182_01XHWE

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

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



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

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

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :
- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Les activités alignées sur le Règlement européen sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :
- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer la proportion d'investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les investissements utilisés pour répondre aux critères environnementaux ou sociaux promus par le produit financier conformément aux éléments contraignants de sa stratégie d'investissement représentent la proportion d'actifs ayant une note ISR de minimum 15/100 à l'acquisition.

Sur cette part, la proportion minimum d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 40 %.

La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 10 %.

Le pourcentage exprimé n'est qu'un engagement minimum et le pourcentage réel des investissements du produit financier ayant atteint les caractéristiques environnementales ou sociales promues sera indiqué dans le rapport annuel.

La proportion restante des investissements est principalement utilisée comme indiqué dans le graphique ci-dessus.

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

Non-applicable. Les instruments financiers dérivés peuvent être utilisés à des fins de gestion efficace de portefeuille et de couverture. Ces instruments ne sont pas utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie ?

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

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

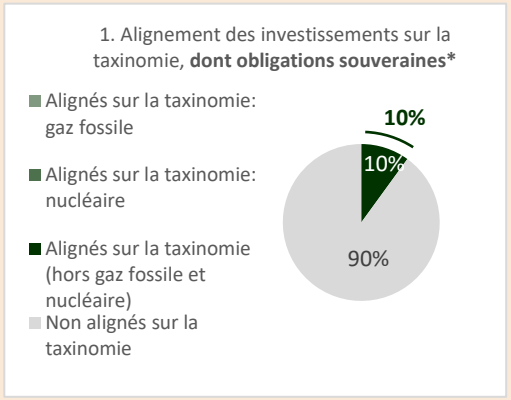
N° ADEME : FR200182_01XHWE

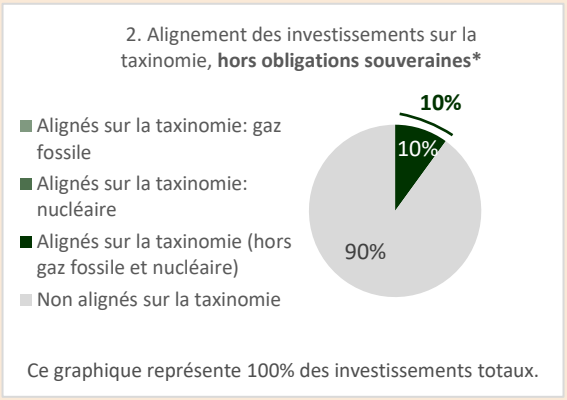
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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





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

A date, le fond ne détient pas d'obligations souveraines.

Les deux graphiques ci-dessus illustrent la mesure dans laquelle les investissements durables ayant un objectif environnemental sont alignés avec la Taxonomie de l'UE et contribuent aux objectifs environnementaux d'atténuation du changement climatique et d'adaptation au changement climatique.

La Société de gestion améliore actuellement ses systèmes de collecte des données d'alignement sur la Taxonomie de l'UE pour garantir l'exactitude et le caractère adéquat des informations publiées en matière de durabilité dans le cadre du Règlement européen sur la taxonomie. D'autres mises à jour du Note d'Information pourront être effectuées en conséquence.

Les activités économiques qui ne sont pas reconnues par la Taxonomie de l'UE ne sont pas nécessairement nocives pour l'environnement ou non durables. En outre, toutes les activités qui peuvent apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux et sociaux ne sont pas encore intégrées dans la Taxonomie de l'UE.

Il n'est pas prévu que ces données fassent l'objet d'un examen par un tiers externe.

Quelle est la part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?

La part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie est de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le symbole représente les investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** de durabilité environnementale des activités économiques au titre du Règlement européen sur la taxinomie.

Quelle est la part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie ?

La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 30 %.

La société de gestion n'a pas pour objectif d'empêcher le produit d'investir dans des activités alignées sur le Règlement européen sur la taxonomie dans le cadre de la stratégie d'investissement du produit. Par conséquent, il n'existe aucun engagement à investir dans des activités non conformes au Règlement européen sur la taxonomie.

N° ADEME : FR200182_01XHWE

Quelle est la part minimale des investissements durables sur le plan social ?

Les investissements durables sur le plan social doivent représenter au minimum 0 % du produit financier.

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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

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

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

Aucun de référence indice n'a été désigné.

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

N/A.

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?

N/A.

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

  N/A.

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

  N/A.

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

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site Internet : https://www.reim.bnpparibas.fr/opus-real déroulant tout en bas de la page vers Documentation.

N° ADEME : FR200182_01XHWE