



## OPUS REAL

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL VARIABLE  
IMMATRICULEE SOUS LE N°825 296 478 R.C.S. NANTERRE

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92 867 Issy-les-Moulineaux Cedex

## INVESTMENT MANAGEMENT

# NOTE D'INFORMATION

DERNIERE ACTUALISATION ET MISE A JOUR : A COMPTER DU 1<sup>er</sup> JANVIER 2022

### SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	2	h. Mode de transmission des ordres .....	8
1. Renseignements sur les fondateurs .....	2	i. Durée de validité d'un ordre de vente .....	8
2. Politique d'investissement de la SCPI .....	2	j. Couverture des ordres .....	8
3. Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI .....	3	k. Exécution des ordres .....	9
4. Capital - variabilité du capital .....	4	<b>CHAPITRE III - FRAIS</b> .....	<b>9</b>
5. Responsabilité des associés .....	4	1. Rémunération de la Société de Gestion .....	9
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b> .....	<b>4</b>	a. Commission de souscription .....	9
1. Composition du dossier de souscription .....	4	b. Commission de gestion .....	9
2. Modalités de versement du montant des souscriptions .....	4	c. Commission de cession et de mutation de parts .....	9
3. Parts sociales .....	4	d. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers .....	9
a. Valeur nominale .....	4	e. Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le	
b. Prix de souscription .....	5	patrimoine immobilier .....	10
c. Forme des parts .....	5	<b>CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b> .....	<b>10</b>
4. Nombre minimum de parts à souscrire .....	5	1. Régime des assemblées .....	10
5. Lieu de souscription et de versement .....	5	2. Répartition des résultats .....	10
6. Jouissance des parts .....	5	3. Provision pour gros entretiens .....	11
7. Conditions de souscription - Modalités de calcul du prix de		4. Conventions particulières .....	11
souscription .....	5	5. Régime fiscal .....	11
8. Agrément .....	6	6. Evaluation de la SCPI .....	14
		a. La valeur comptable .....	15
<b>CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE</b> .....	<b>6</b>	b. La valeur de réalisation .....	15
1. Retrait .....	6	c. La valeur de reconstitution .....	15
a. Principe du retrait .....	6	7. Modalités d'information .....	15
b. Modalités de retrait .....	6	a. Rapport annuel .....	15
c. Prix de retrait .....	6	b. Bulletins d'information .....	15
d. <a href="#">Gestion du risque de liquidité</a> .....	6	c. Démarchage et publicité .....	15
e. Fonds de remboursement .....	7	<b>CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA</b>	
f. Blocage des retraits .....	7	<b>SOCIETE</b> .....	<b>16</b>
2. Dispositions générales aux cessions .....	7	1. La Société .....	16
a. Registre des transferts .....	7	2. Administration : Société de Gestion nommée .....	16
b. Cessions sans intervention de la Société de Gestion .....	7	3. Conseil de Surveillance de la SCPI .....	17
c. Cession à une US Person .....	7	a. Attributions .....	17
d. Clause d'agrément .....	7	b. Nombre de membres - Durée de leur mandat .....	17
3. Marché secondaire .....	7	c. Composition du Conseil de surveillance à la date de la	
a. Pièces à envoyer à la Société .....	7	constitution de la SCPI .....	17
b. Formulaire Modification/Annulation .....	8	d. Renouvellement, candidatures, désignation .....	17
c. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer		4. Commissaires aux Comptes .....	17
aux distributions de revenus .....	8	5. Dépositaire .....	17
d. La Société ne garantit pas la revente des parts .....	8	6. Expert externe en évaluation .....	17
e. Délai de versement des fonds .....	8	7. Médiation .....	18
f. Registre des ordres de vente et d'achat .....	8		
g. Périodicité des prix d'exécution .....	8		

## 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 dont les performances sont liées à l'évolution, par nature cyclique, du marché immobilier en général et plus particulièrement dans les marchés locaux dans lesquels la SCPI investira. L'investissement dans une SCPI doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- la durée de détention recommandée dans la SCPI Opus Real est de 10 ans au minimum ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI Opus Real dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement en immobilier notamment de bureaux, commerces et entrepôts et accessoirement en d'autres typologies d'actifs (résidentiel, ...), localisé essentiellement en Allemagne, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ;
- le capital investi n'est pas garanti ;
- la rentabilité d'un investissement dans la SCPI Opus Real dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :
  - \* le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en

fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;

- \* la sortie n'est possible que s'il existe une souscription correspondante ;
- \* la SCPI Opus Real ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente et le prix de vente.
- la SCPI Opus Real peut avoir recours à l'endettement dans les conditions prévues à la présente note d'information. Le recours à l'endettement a pour effet d'augmenter la performance potentielle de la SCPI mais également les risques de perte en capital ;
- en cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de retrait de vos parts, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;
- en outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI Opus Real pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;
- votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la Société ;
- il est précisé que le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales avec la France. Il vous appartient de vous reporter au paragraphe 4 du Chapitre IV de la Note d'Information pour de plus amples détails.

## 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.

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille pour compte de tiers du groupe BNP PARIBAS. Au 31 décembre 2019, la valeur des actifs sous gestion détenus et gérés par BNP Paribas REIM France est supérieure à 13,4 Mds €.

BNP Paribas REIM France a décidé de créer une nouvelle SCPI à capital variable destinée essentiellement à des clients Français et dédiée à l'investissement en zone Euro, et principalement en Allemagne, dénommée la SCPI Opus Real (ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI** ») (voir paragraphe 2 « Politique d'investissement de la SCPI »).

Le capital initial de la Société est de sept cent soixante et un mille deux cent cinquante euros (761 250,00 €), divisé en quatre cent trente-cinq (435) parts de mille sept cent cinquante euros (1 750,00 €) de valeur nominale chacune, auxquels s'ajoute une prime d'émission de deux cent dix euros (210,00 €) par part (cette prime constitue la commission qui rémunère la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement).

Ce capital initial est réparti de la façon suivante :

- BNP PARIBAS REAL ESTATE FINANCIAL PARTNER  
747 250 € de valeur nominale et 89 670 € de prime d'émission, correspondant à 427 parts
- BNP PARIBAS SA  
1 750 € de valeur nominale et 210 € de prime d'émission, correspondant à 1 part
- BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE  
3 500 € de valeur nominale et 420 € de prime d'émission, correspondant à 2 parts
- Monsieur Jean-Luc BRONSART  
1 750 € de valeur nominale et 210 € de prime d'émission, correspondant à 1 part
- Monsieur Paul CHENEL  
1 750 € de valeur nominale et 210 € de prime d'émission, correspondant à 1 part
- Monsieur Patrick KONTZ  
1 750 € de valeur nominale et 210 € de prime d'émission, correspondant à 1 part
- Monsieur Olivier GIORGETTA  
1 750 € de valeur nominale et 210 € de prime d'émission, correspondant à 1 part
- Monsieur Bernard PAULET  
1 750 € de valeur nominale et 210 € de prime d'émission, correspondant à 1 part

Conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, les parts souscrites par les fondateurs seront inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa par l'AMF.

### 2. Politique d'investissement de la SCPI

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.

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 SCPI relève de l'article 6 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.

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

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.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'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.

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 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. 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** : En cas de demande de rachat de ses parts par la SCPI, la demande de l'associé pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contreparties à la souscription ou l'associé pourrait devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. Si l'associé opte pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder ses parts à un prix inférieur au prix de sa souscription est plus important.

**Risque de marché** : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, l'associé risque de perdre tout ou partie de son investissement.

**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 des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.*

#### **4. Capital – variabilité du capital**

Le capital social statutaire maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 500 000 000 €. Le capital social statutaire maximum peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

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.

En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin d'information, les mouvements de capital constatés au cours de la période analysée.

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.

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 trois limites suivantes :

- Capital légal minimum, soit 760 000 €
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé.

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 L. 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

La Société de Gestion pourra suspendre à tout moment les souscriptions, après avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins 6 mois. Les associés seront alors avertis de cette suspension par le bulletin d'information ou tout autre moyen approprié et des nouvelles modalités de retrait. Cette suspension entraînera l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre.

#### **5. Responsabilité des associés**

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du 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.

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts sociales qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés

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 naître 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, chaque souscripteur reçoit, préalablement à la souscription sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, un dossier complet comprenant :

1. Les statuts de la Société ;
2. La note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant, rédigée en caractères facilement lisibles ;
3. Le bulletin de souscription comportant les conditions de l'émission en cours ;

Le dernier rapport annuel et le dernier bulletin d'information sont fournis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF ou sont mis à disposition sur un site internet aux souscripteurs préalablement à la souscription.

Un exemplaire papier de tous les documents ici mentionnés doit être fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.

### **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, accompagné des versements qui y sont demandés.

Le montant de la souscription doit être versé dans son intégralité lors de la souscription.

### **3. Parts sociales**

#### **a. Valeur nominale**

Le nominal des parts est de mille sept cent cinquante euros (1 750,00 €).

## **b. Prix de souscription**

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de mille sept cent cinquante euros (1 750,00 €) majorée d'une prime d'émission destinée à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers et la commission de souscription 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. Ce prix de souscription 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.

Le montant du prix de souscription est fixé à mille neuf cent quatre-vingt euros (1 980,00 €) par part.

Ce prix de souscription 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.

Cette dernière valeur est de 161 575 925,21 € soit 2 058,50 € par part au 31 décembre 2020. Elle fera l'objet d'une résolution qui sera soumise à l'approbation de la prochaine assemblée générale de la Société qui aura lieu en juin 2021.

Le Conseil de surveillance du 4 mars 2021 a émis un avis favorable à l'approbation de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020.

### Prix de souscription des parts à compter du 1<sup>er</sup> mai 2021

Jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale : 1 750,00 €
- Prime d'émission : 230,00 €
- Prix de souscription : 1 980,00 €

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

### Commission de souscription

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 10 % HT (12 % TTC en vigueur au jour de la rédaction de la présente note) du prix de souscription hors commission de souscription TTC soit 176,79 € HT (ou 212,15 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la rédaction de la présente note), est prélevée sur le produit de chaque souscription.

## **c. 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.

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**

Dans le cadre des souscriptions réalisées après la constitution de la SCPI, il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à cinq (5) parts lors de sa première souscription, En revanche, tout associé a le droit de souscrire, ultérieurement, un nombre inférieur à ce minimum.

### **5. Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et versements sont reçus auprès de la Société de Gestion BNP Paribas REIM France et par les réseaux distributeurs.

### **6. Jouissance des parts**

La date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du quatrième mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription et de la transmission à la Société de gestion de l'intégralité des pièces nécessaires du dossier de souscription pour que celui-ci puisse être accepté. Cette date d'entrée en jouissance est également précisée dans le bulletin d'information et dans le bulletin de souscription.

Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en avril 2019 et dont le dossier est complet ce même mois, la jouissance des parts court à partir du 1<sup>er</sup> août 2019.

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.

### **7. Conditions de souscription - 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 :

- Comptable,
- De réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine immobilier arrêtée selon la méthode ci-après, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs,
- De reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

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 soumise au visa.

## 8. Agrément

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la Société de Gestion. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les huit (8) jours qui suivent la réception du bulletin de souscription.

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.

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la Société dispose de deux moyens :

- Le retrait demandé à la Société de Gestion, correspondant au remboursement de ses parts, auquel se substituerait, dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession de ses parts sur le marché secondaire.
- La cession, réalisée sans intervention de la Société de Gestion.

La Société ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

### 1. Retrait

#### 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. Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée, soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement 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 portent jouissance jusqu'à la fin du mois qui précède celui au cours duquel le remboursement est intervenu.

Pour exemple : pour un retrait effectif le 3 février 2021, les parts objets de ce retrait porteront jouissance jusqu'au 31 janvier 2021.

#### c. Prix de retrait à compter du 1<sup>er</sup> mai 2021

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 1 980,00 €, une somme de 1 803,21 € par part qui se décompose de la façon suivante :

Prix de souscription	1 980,00 €
Commission de souscription HT (la commission de souscription est de 10 % HT du prix de souscription hors commission de souscription TTC, soit 176,79 € HT)	176,79 €
Valeur de retrait	1 803,21 €

- Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation, de dix (10) jours ouvrés sauf circonstances particulières.

Si, au bout de trois (3) mois, les souscriptions nouvelles ne permettaient pas d'assurer le retrait demandé des associés, ceux-ci seraient, sur demande de leur part, remboursés à la valeur de réalisation moins 10% par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans la mesure où il a été constitué. Dans ce cas, le prix de retrait correspond à la valeur de réalisation moins 10% en vigueur déterminée à partir de la valeur estimée des immeubles à laquelle s'ajouteront les autres éléments d'actif net de la Société.

#### d. 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 Direction Financière contrôle (en premier niveau) les résultats de ces « stress-tests » en fonction des prévisions.

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.

#### e. Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés 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.

#### f. Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre 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 informerai sans délai l'AMF et convoquerai 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 d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

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 aux cessions

#### a. Registre des transferts

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 c) ci-après.

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) 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

En cas de « blocage des retraits », comme évoqué au Chapitre II 1-f) ci-dessus, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'AMF.

#### a. Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI.

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion et sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

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 à l'article 3) i) du Chapitre II de la présente note d'information.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent 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.

#### **b. Formulaire Modification/Annulation**

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

#### **c. Date à partir de laquelle le cédant cesse de percevoir les distributions de revenus des parts ainsi cédées**

Le cédant des parts cédées cesse de percevoir les distributions de revenus à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession est intervenue.

#### **d. La Société ne garantit pas la revente des parts.**

#### **e. Délai de versement des fonds**

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

#### **f. Registre des ordres de vente et d'achat**

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI.

La Société de Gestion horodate sur le registre 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 [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et/ou par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone, ...).

#### **g. 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 inscrits sur le registre.

Le prix 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 est publié le jour même de son établissement sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et disponible au 01 55 65 23 55.

Pour les parts de la SCPI, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le deuxième mercredi de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mardi précédent le deuxième mercredi 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.

#### **h. Mode de transmission des ordres**

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

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 mêmes modalités de transmission.

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.

#### **i. Durée de validité d'un ordre de vente**

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 de vente. 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.

#### **j. 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 €, 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, BNP Paribas REIM France représentant la Société 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.

#### **k. 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.

### **CHAPITRE III - FRAIS**

#### **1. Rémunération de la Société de Gestion**

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

##### **a. Commission de souscription**

Afin de collecter les capitaux et réaliser les investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription qui est fixée à 10 % HT (soit 12% TTC au taux en vigueur au jour de la présente note) au maximum du prix de souscription des parts, hors commission de souscription TTC.

##### **b. Commission de gestion**

Afin d'assurer l'administration de la Société, 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 ou autres, pénalisations, intérêts de retard etc., 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, 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.

La Société 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 et assemblées, 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 syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société.

##### **c. Commission de cession et de mutation de parts**

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 78 € TTC par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ;

Pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente (marché secondaire), en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, 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.

##### **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 suite au 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**

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

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](http://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 réglementaires 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 sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- Pour l'assemblée générale ordinaire, qui, notamment, statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- Pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

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

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 réunie sur première convocation.

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.

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 quorum et de majorité définies pour les assemblées générales en première lecture.

### **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 a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

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. 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* ».

### 4. 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.

### 5. Régime fiscal

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

**Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel.**

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 (CGI art.8 et 218 bis).

La Société de Gestion détermine chaque année le montant du revenu net imposable 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 françaises.

## I Régime fiscal des revenus immobiliers et des plus-values de source allemande

### a) Revenus immobiliers

#### ➤ Imposition des revenus immobiliers en Allemagne

Conformément aux paragraphes 1 et 4 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 seront 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 1<sup>er</sup> janvier 2020).

#### ➤ Imposition des revenus immobiliers de source allemande en France

##### • Pour les associés personnes physiques français

Afin d'éviter une double imposition et en application du bb) 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.

Il faut toutefois noter que l'impôt sur le revenu Français étant progressif, la prise en compte des revenus étrangers dans le revenu fiscal de référence augmente la fiscalité globale de l'associé.

Les revenus locatifs de source allemande sont exonérés de prélèvements sociaux en France.

##### • Pour les associés personnes morales français soumis à l'impôt sur les sociétés

En application du bb) du paragraphe 2 de l'article 20 de la Convention, et dans la mesure où l'impôt sur les sociétés est un impôt proportionnel et non progressif, l'élimination de la double imposition se fait par une non prise en compte des revenus locatifs de source Allemande dans le calcul du résultat fiscal des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés.

### b) 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 éventuels 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% (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020).

#### ➤ Imposition en France

##### • Pour les associés personnes physiques français

En application du aa) du paragraphe 2 de l'article 20 de la Convention, les associés personnes physiques seront également soumis à l'impôt 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 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 de prix d'acquisition de l'actif majoré :

- Des frais d'acquisition soit pour leur montant réel, soit pour un montant forfaitaire de 7,50% du prix d'acquisition,
- Des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de 5 ans après son acquisition.

Pour la détermination de la base de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu le montant de plus-value brute ainsi déterminé est réduit d'un abattement progressif :

- 0% pour les 5 premières années,
- 6% pour chaque année de détention entre la 6<sup>ème</sup> et la 22<sup>ème</sup> année,
- 4 % entre la 21<sup>ème</sup> et la 22<sup>ème</sup> année.

L'exonération d'impôt sur le revenu est donc acquise au bout de 22 ans de détention.

Pour la détermination de la base de la plus-value soumise aux prélèvements sociaux le montant de plus-value brute ainsi déterminé est réduit d'un abattement progressif :

- 0% pour les 5 premières années,
- 1,65% pour chaque année de détention entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année,
- 1,6% pour la 22<sup>ème</sup> année,
- 9 % entre la 22<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</sup> année.

L'exonération de prélèvements sociaux est donc acquise au bout de 30 ans de détention.

La plus-value nette est imposée :

- À l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% auquel s'ajoute pour les plus-values supérieures à 50 000 € une surtaxe donc le taux est progressif par paliers de 50 000 € de 2% pour les plus-values supérieures à 50 000 € à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 € (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018),
- Aux prélèvements sociaux au taux de 17,20% (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018).

- **Pour les associés personnes morales français soumis à l'impôt sur les sociétés**

En application du aa) 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.

- **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.

## II Régime fiscal des revenus et des plus-values de source Française

### **a) Revenus issus des produits locatifs de source françaises**

- **Pour les associés personnes physiques Français**

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 CGI.

Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans les recettes encaissées et dans les dépenses payées par cette dernière.

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu 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 quant à lui 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.

La partie des revenus provenant de loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient de la déduction de toutes les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...).

**Régime du micro foncier** : Il s'applique aux associés dont les revenus bruts fonciers sont inférieurs à 15 000 €. Ce régime est applicable 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 directement déclaré sur la déclaration 2042 après un abattement forfaitaire de 30% représentatif de l'ensemble des charges engagées pour l'acquisition des revenus fonciers.

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 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 un déficit foncier résulte de la déduction de ces intérêts, un résultat net foncier négatif apparaît et sera déductible du revenu global selon les modalités suivantes :

- La partie du déficit ne provenant pas des intérêts d'emprunt est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros par foyer fiscal;
- La partie du déficit non imputable du revenu global (c'est-à-dire les intérêts d'emprunts et la partie qui excède 10 700 euros) est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.
- Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable, l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six 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 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 %. (Taux en vigueur depuis 01/01/2018).
- La CSG est déductible à hauteur de 6,8% du revenu global imposable, l'année de son paiement.

- **Pour les associés personnes morales 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 fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

## b) Revenus financiers

- **Pour les associés personnes physiques Français**

Le montant des intérêts perçus par les associés particuliers résidents fiscaux en France est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Ces derniers sont soumis depuis le 1er janvier 2018 à un prélèvement à la source obligatoire dont le taux a été aligné sur le prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8% (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019). Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux (17,2%) (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019).

Tout associé bénéficiant d'une dispense de prélèvement (revenus inférieurs à 25 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et à 50 000 € pour des contribuables soumis à imposition commune) devra produire une attestation sur l'honneur indiquant que son revenu fiscal de référence au titre de l'avant dernière année précédant celle du paiement des revenus lui permet de bénéficier de la dispense de prélèvements prévus à l'article 125 A du Code Général des Impôts. Cette demande devra être produite chaque année au plus tard le 30 novembre précédent l'année de référence. 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](http://reim.bnpparibas.fr), rubrique « documentation »).

- **Pour les associés personnes morales 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 fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux

## c) 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.

- **Pour les 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.

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 de prix d'acquisition de l'actif majoré :  
Des frais d'acquisition soit pour leur montant réel, soit pour un montant forfaitaire de 7,50% du prix d'acquisition,

- Des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de 5 ans après son acquisition.

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe 1 b) ci-dessus relatif aux plus-values d'actifs immobiliers.

La plus-value nette est imposée :

- À l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% auquel s'ajoute pour les plus-values supérieures à 50 000 € une surtaxe donc le taux est progressif par paliers de 50 000 € de 2% pour les plus-values supérieures à 50 000 € à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 € (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019)
- Aux prélèvements sociaux au taux de 17,20% (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019).

- **Pour les associés personnes morales soumise à l'impôt sur les sociétés**

Les plus ou moins-value sont comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

### III Régime fiscal des cessions de parts de SCPI majoritairement composées d'actifs sis en Allemagne

#### a) Imposition en Allemagne

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.

#### b) Imposition en France

- **Pour les associés personnes physiques français**

En application du aa) 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.

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 et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, 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.

Le régime d'imposition 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 de prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition pour leur montant réel.

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe 1 b) ci-dessus relatif aux plus-values d'actifs immobiliers.

La plus-value nette est imposée :

- À l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% auquel s'ajoute pour les plus-value supérieure à 50 000 € une surtaxe donc le taux est progressif par palier de 50 000 € de 2% à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 € (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019),
- Aux prélèvements sociaux au taux de 17,20% (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019).

- **Pour les associés personnes morales français soumis à l'impôt sur les sociétés**

En application du aa) 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 un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Allemagne.

#### 6. 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 importe 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 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 bilancielle ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives 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 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 cinq 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.).

- La valeur nette des autres actifs est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes. Elle correspond aux actifs non immobiliers de la SCPI déduction faite de ses dettes et tient compte des plus-values ou moins-values latentes sur actifs financiers.

#### **c. La valeur de reconstitution**

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine

### **7. Modalités d'information**

#### **a. Rapport annuel**

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**

La Société de Gestion diffuse 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.

#### **c. 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 422-221 du Règlement Général de l'AMF, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- La dénomination sociale de la Société ;
- Le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice établissant les conditions d'émission ;
- L'existence de la note d'information en cours de validité et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement ;
- Le numéro du visa de l'AMF et sa date d'obtention.

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

### 1. La Société

- a) **Dénomination sociale** : OPUS REAL
- b) **Nationalité** : française
- c) **Siège social** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux
- d) **Bureaux** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux
- e) **Adresse courrier** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux cedex
- f) **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. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
- g) **Lieu de dépôt des statuts** : les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.
- h) **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés** : La Société est immatriculée sous le n° 825 296 478 RCS Nanterre.
- i) **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.
- j) **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.  
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 acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.  
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.  
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.
- k) **Exercice social** : l'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
- l) **Capital actuel** : au 31 décembre 2019, le capital social s'élève à 103.307.750 €, divisé en 59.033 parts de 1.960 € de nominal.
- m) **Capital statutaire maximum et minimum** : le capital social maximum statutaire de 500 000 000 € 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 trois limites suivantes :
- Capital légal minimum, soit 760 000 euros
  - 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire
  - 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé.

### 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.

- a) **Dénomination** : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France (BNP PARIBAS REIM France)
- b) **Siège social** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.
- c) **Bureaux** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux
- d) **Adresse courrier** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
- e) **Nationalité** : française.
- f) **Forme juridique** : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.
- g) **Inscription au registre du commerce et des sociétés** : N° 300 794 278 RCS Nanterre Code APE : 6832 A.
- h) **N° d'agrément AMF** : GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007
- i) **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 »
- j) **Objet social** : Gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.
- k) **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 %)
- l) **Directoire de la Société de Gestion** :
- Présidente : Mme Sigrid DUHAMEL
- 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
  - M. Jean-Maxime Jouis, Head of Fund Management
- m) **Conseil de Surveillance de la Société de Gestion** :
- Président : M. Frédéric Janbon, CEO BNP Paribas Asset Management
  - Vice-présidente : Mme Nathalie Charles, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate
- Membres :
- Mme Sylvie Fosseux-Freville, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal,

- M. Guillaume Brateau, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Mme Nathalie Robin, Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances
- Mme Claire Roborel de Climens, Global Head of Private and Alternative investments BNP Paribas IFS Offering

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 sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

#### b. Nombre de membres – Durée de leur mandat

Il est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois (3) ans.

#### c. Composition du Conseil de surveillance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 23 Septembre 2020

Le conseil de surveillance est composé des membres suivants :

- BNP PARIBAS REAL ESTATE FINANCIAL PARTNER (société holding)
- BNP Paribas SA (Banque)
- CARDIMMO (SCI géré par CARDIF ASSURANCE VIE)
- Monsieur Jean-Luc BRONSART (investisseur, bailleur privé, associé fondateur de plusieurs SCPI),
- Monsieur Xavier DECROCOQ (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 constitutive du 25 janvier 2017 a nommé, pour une durée de six exercices, aux fonctions de :

- Commissaire aux comptes titulaire:  
**Deloitte & Associés**, 185 Avenue Charles de Gaulle, 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
- Commissaire aux comptes suppléant:  
**BEAS**, 195 Avenue Charles de Gaulle, 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

### 5. Dépositaire

La SCPI a désigné **BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES**, Société en Commandite par Actions, dont le siège social est situé au 3, rue d'Antin – 75002 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.

Le dépositaire s'assure que :

- La vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte ;
- Le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué ;
- L'affectation des produits de la SCPI ;

sont conformes 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 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 de Madame, le médiateur 17 place de la Bourse 75082 Paris Cedex 02 ou directement sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## 8. Information

La personne responsable de l'information est :

Madame Sandra THIBERVILLE

Adresse postale : 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél : +33 (0) 1 55 65 23 55

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Madame Sigrid DUHAMEL

Présidente 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.

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.