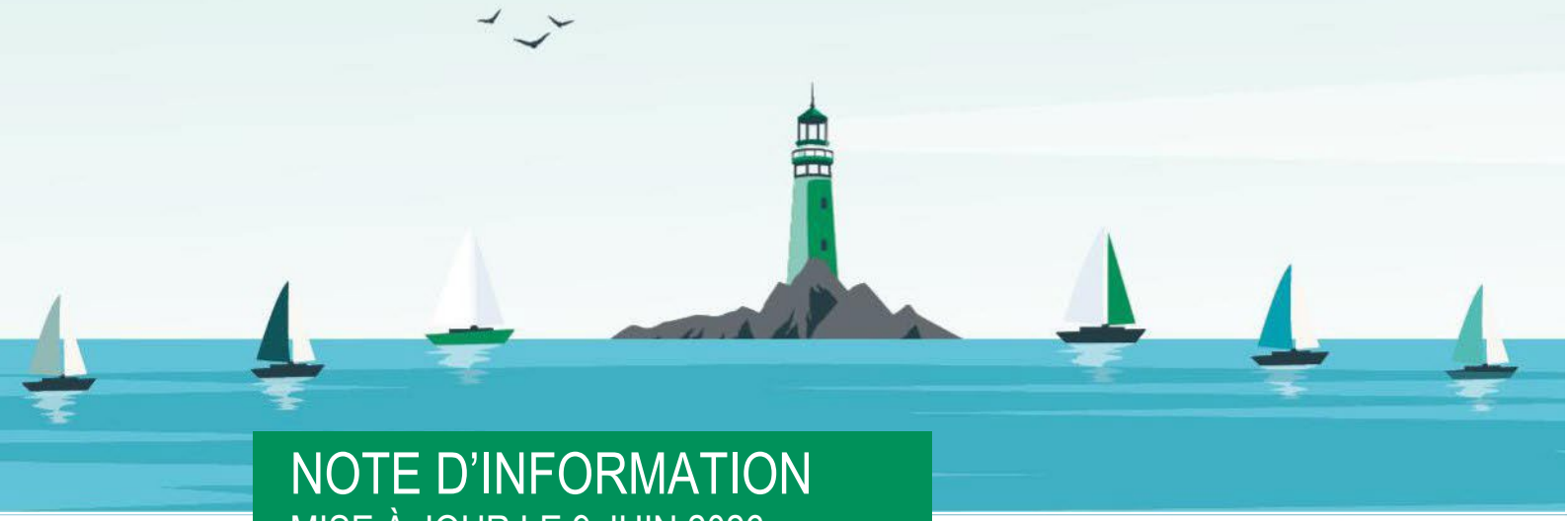
IMARÉA PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER



NOTE D'INFORMATION
MISE À JOUR LE 9 JUIN 2026

BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

L'investisseur
durable d'un
monde qui change

Portail-SCPI.fr

Fortuny

IMARÉA PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL VARIABLE
IMMATRICULÉE SOUS LE N° 938 165 834 RCS NANTERRE
Siège social : 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4
1) RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS – HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ 4
2) OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 4
a) Objectif 4
b) Stratégie d'investissement 4
c) Politique d'endettement 5
d) Modification de la politique d'investissement 5
3) DÉMARCHE EXTRA-FINANCIÈRE 5
a) Règlement « Disclosure » 5
b) Stratégie ISR 5
c) Taxonomie européenne sur la finance durable 6
4) LES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À UN INVESTISSEMENT DANS LA SCPI 6
5) CAPITAL – VARIABILITÉ DU CAPITAL 7
6) RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 8

CHAPITRE I CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 8
1) COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 8
2) MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 8
3) PARTS SOCIALES 9
a) Valeur nominale 9
b) Forme des parts 9
4) NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE 9
5) LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 9
6) JOUISSANCE DES PARTS 9
7) CONDITIONS DE SOUSCRIPTION - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 9
a) Modalités de calcul du prix de souscription 9
b) Prix de souscription 10
8) AGRÉMENT 10
9) RESTRICTIONS À LA SOUSCRIPTION DES PARTS 10
10) OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA 10
11) TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS 11

CHAPITRE II MODALITÉS DE SORTIE 11
1) RETRAITS SUR LE MARCHÉ PRIMAIRE 11
2) DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS DE GRÉ À GRÉ 13
a) Registre des associés et des transferts 13
b) Cessions sans intervention de la Société de Gestion 13
c) Cession à une "US Person" ou à des investisseurs russes ou biélorusses 13
d) Clause d'agrément 14
e) Jouissance des parts cédées – Effets des mutations 14
3) MARCHÉ SECONDAIRE 14
a) Documents à envoyer à la Société de Gestion 14
b) Modification/Annulation 14
c) Jouissance des parts cédées 15
d) Délai de versement des fonds 15
e) Registre des ordres 15
f) Périodicité des prix d'exécution 15
g) Mode de transmission des ordres 15
h) Durée de validité d'un ordre 15
i) Couverture des ordres 15
j) Exécution des ordres 16
k) Blocage du marché secondaire des parts 16

CHAPITRE III FRAIS 16
1) RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 16
a) Commission de souscription 16
b) Commission de gestion 16
c) Commission de cession et de mutation de parts 16
d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers 17
e) Commission de suivi et de pilotage des travaux 17

CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 17
1) RÉGIME DES ASSEMBLÉES 17
2) RÉPARTITION DES RÉSULTATS 18
3) AUTRES RÉPARTITIONS 18
4) PROVISION POUR GROS ENTRETIENS 18
5) CONVENTIONS PARTICULIÈRES 18
6) DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ 18
7) RÉGIME FISCAL 18
a) Régime fiscal des revenus immobiliers et des plus-values de source française 18
b) Régime fiscal des revenus immobiliers et des plus-values immobilières de source étrangère 20
8) EVALUATION DE LA SCPI 21
a) La valeur comptable 21
b) La valeur de réalisation 21
c) La valeur de reconstitution 22
9) MODALITÉS D'INFORMATION 22
a) Le rapport annuel 22
b) Les bulletins d'information 22

CHAPITRE V ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 22
1) LA SOCIÉTÉ 22
2) ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE 23
3) CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI 23
4) COMMISSAIRES AUX COMPTES 23
5) DÉPOSITAIRE 24
6) EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION 24
7) ASSET MANAGEMENT 24
8) PROPERTY MANAGEMENT 24
9) MÉDIATION 24
10) INFORMATION 24

ANNEXE - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES 25

AVERTISSEMENT

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

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

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

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

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

Avertissement à l'attention des associés

L'attention des associés est attirée sur le fait que les souscripteurs qui souscriront avant le 31 mars 2025 inclus (souscripteurs fondateurs et souscripteurs dit « sponsors »), pourront souscrire à un prix de souscription exonéré de commission de souscription, soit à un prix de souscription de dix-huit euros et huit centimes (18,08 €) au lieu du prix de souscription de vingt (20) euros. Le prix de souscription de vingt (20) euros s'appliquera par la suite à tous les souscripteurs qui souscriront à partir du 1er avril 2025.

Information sur les modalités de sortie

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

1. Le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé par l'associé à la société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de ;
2. La création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds. Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe ;
3. La demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie. A défaut, la demande de l'associé sera bloquée et maintenue inscrite sur le registre des ordres en attente d'exécution.

La cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

INTRODUCTION

1) RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS – HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Lors de l'assemblée générale constitutive du 26 novembre 2024, la SCPI IMAREA PIERRE (la « **Société** » ou la « **SCPI** »), a été créée sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Le gérant statutaire de la Société est la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France (BNP PARIBAS REIM FRANCE ci-après la « Société de Gestion »), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« AMF ») sous le numéro GP-07000031, en date du 1er juillet 2007, au capital de 4 309 200 euros, dont le siège est 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 300 794 278.

Le capital initial de la Société est de 760 000 euros divisés en 76 000 parts d'une valeur nominale de 10 euros chacune avec une prime d'émission de 8,08€ par part.

Ce capital initial est réparti de la façon suivante :

Associés fondateurs	Nombre de parts	Valeur nominale par part	Capital social initial	Prime d'émission par part	Capital social avec prime d'émission
BNP Paribas Real Estate SAS	75 994	10,00 €	759 940,00 €	8,08 €	1 373 971,52 €
Christian Bouthié	1	10,00 €	10,00 €	8,08 €	18,08 €
Jean-Luc Bronsart	1	10,00 €	10,00 €	8,08 €	18,08 €
Bertrand de Saint-Exupéry de Castillon	1	10,00 €	10,00 €	8,08 €	18,08 €
Olivier Giorgetta	1	10,00 €	10,00 €	8,08 €	18,08 €
Joachim Savigny	1	10,00 €	10,00 €	8,08 €	18,08 €
Sandrine Genet	1	10,00 €	10,00 €	8,08 €	18,08 €
TOTAL	**76 000**		**760 000,00 €**		**1 374 080,00 €**

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

2) OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

a) Objectif

La SCPI cible un taux de rendement interne (TRI) prévisionnel de 6% et un taux de distribution prévisionnel annuel moyen de 6% (bruts de fiscalité pour l'associé – déterminés par la société de gestion sur la base de la méthode ASPIM en vigueur à la date de constitution de la SCPI) sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans. Ces objectifs de distribution ne sont pas garantis et sont déterminés à partir d'hypothèses de marché établies par la Société de Gestion au lancement de la SCPI.

b) Stratégie d'investissement

Conformément à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier, la SCPI a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- L'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction) ;
- Pour les besoins de cette gestion, la réalisation, directement ou indirectement, de 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. La Société peut procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- La cession d'éléments de son patrimoine immobilier, qu'ils soient détenus directement ou indirectement, afin de générer des bénéfices, de réduire ou de rembourser des emprunts ou de réaliser de nouveaux investissements, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne sont pas habituelles, dans les limites établies par la réglementation en vigueur ;
- A titre accessoire, la SCPI peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

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.

L'objectif de la Société est la constitution d'un patrimoine locatif afin d'assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI. Sa stratégie repose sur une sélection d'investissements en fonction des « opportunités » présentées par le marché, tant sur le plan sectoriel que géographique.

La SCPI a plus spécifiquement pour objectif d'acquérir et de gérer un parc immobilier locatif principalement en Europe, principalement et plus particulièrement dans les pays « Core » (pays de la zone euro et Royaume-Uni) et accessoirement dans les pays de l'OCDE. Cette diversification géographique vise à tirer parti des différents marchés et des opportunités d'investissement.
Cette diversification sera répartie de la façon suivante :

- Minimum 75% des investissements dans les pays « Core » ;
- Maximum 25% des investissements dans les autres pays d'Europe/OCDE.

La SCPI visera à investir dans au moins deux pays différents, à l'issue de la période de constitution de son portefeuille.
Cette politique d'investissement diversifiée inclut toute typologie d'actif d'immobilier (bureaux, commerces, logistique, résidentiel, résidentiel géré, écoles, locaux d'activités, hôtellerie, santé par exemple). La prestation technique des immeubles ou leur possible mise aux normes environnementales et énergétiques est prise en grande considération.

La SCPI détiendra ses actifs de façon directe ou indirecte grâce à des filiales créées localement pour les besoins de l'investissement dans les pays concernés, selon les dispositions des articles L. 214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Dans le respect des dispositions du Code monétaire et financier, la SCPI aura la possibilité de posséder des dépôts et des liquidités, de fournir des garanties sur ses actifs pour conclure les contrats relevant de son activité (en particulier ceux concernant la mise en

place d'emprunts) ; et de conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social.

La répartition du patrimoine de la Société à la clôture de chaque exercice est précisée dans le rapport annuel.

c) Politique d'endettement

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La Société de Gestion peut contracter des emprunts, ainsi que souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle juge convenables, dans les limites fixées par l'Assemblée Générale. Les emprunts pourront notamment prendre la forme de crédit amortissables ou in fine. Ils pourront être conclus à taux fixes et/ou variable. Une couverture du risque de taux variable pourra être mise en place au niveau de la SCPI.

Les instruments financiers dérivés peuvent être utilisés à des fins de gestion efficace de portefeuille et de couverture.
Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type *swaps*, *caps*, *floors*, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI » de la note d'information. Ainsi, la SCPI peut détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L211-1 III du Code Monétaire et Financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux.

L'Assemblée Générale peut également autoriser la mise en place de sûretés dans le cadre de ces emprunts. La Société de Gestion doit, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne peuvent exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

La SCPI a été autorisée par l'Assemblée Générale constitutive du 26 novembre 2024 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de 35% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI, soit un effet de levier maximum de 1,53 au sens de la Directive 2011/61/UE (AIFM). Cette limite pourra être revue annuellement par l'Assemblée Générale des associés, dans la limite de 40%, soit un effet de levier maximum de 1,66 au sens de la Directive précitée

d) Modification de la politique d'investissement

Conformément à l'article 422-194 du règlement général de l'AMF, toute modification substantielle de la politique d'investissement de la SCPI nécessitera de demander un visa de l'AMF et 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) DÉMARCHE EXTRA-FINANCIÈRE

a) Règlement « Disclosure »

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. A ce titre, elle doit publier des informations sur la manière dont les caractéristiques sociales et/ou environnementales qu'elle promeut sont respectées.
La SCPI prend en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au niveau du produit. Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activité économique durables sur le plan environnemental.
Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.
À l'heure actuelle, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère.
Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).
La Société de Gestion prend également en compte les principales incidences négatives de sa stratégie d'investissement sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire sur les sujets environnementaux et sociaux.
Les informations précontractuelles relatives aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la Société et la stratégie de prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité par la Société sont publiées au sein de l'Annexe sur les informations précontractuelles SFDR de la SCPI jointe à la présente note d'information.

b) Stratégie ISR

La SCPI vise une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) et intègre ainsi des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.
La SCPI a ainsi choisi de développer une démarche ISR « *best-in-progress* » en acquérant des actifs avec pour objectif de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 5 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation ISR initiale de l'actif. L'évaluation est réalisée par un prestataire externe grâce à une grille d'analyse ISR, outil développé par la Société de Gestion et appartenant à la Société de Gestion. Chaque actif immobilier entrant dans le fonds est analysé au travers de cette grille. Aussi, les immeubles entrant dans sa stratégie d'investissement seront également sélectionnés en prenant en compte des critères extra-financiers : ils devront démontrer une certaine performance au regard de leurs caractéristiques ESG ou un potentiel d'amélioration en vue d'une optimisation des ressources environnementales et du confort des locataires.

L'objectif de la SCPI est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 15 points sur un horizon de 5 ans à périmètre constant, ou, que la note d'un actif s'établisse au-dessus de 50/100 sur un horizon de 5 ans à périmètre constant. Par ailleurs, une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de la SCPI est d'améliorer la performance environnementale des actifs du fonds, dans la lignée de la stratégie ESG de la Société de Gestion.

Face à l'augmentation des défis liés au changement climatique et aux conséquences physiques des aspects ESG sur les actifs immobiliers, BNP Paribas REIM a décidé de renforcer ses engagements ESG en 2024.
La nouvelle stratégie ESG se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.
BNP Paribas REIM prévoit de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions[1] de carbone plus ambitieux pour ses fonds durables (conformes aux articles 8 et 9 de Règlement SFDR et ouvert aux nouveaux investisseurs). La méthodologie utilisée comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.
Pour faire face aux risques climatiques, BNP Paribas REIM évaluera systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques[2] croissants et développera des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant. De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Les équipes de BNP Paribas REIM seront formées à ce sujet et les investisseurs également sensibilisés à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.
BNP Paribas REIM innovera également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.
Ces 3 objectifs ont été déclinés dans la grille ISR et les indicateurs ISR utilisée par la SCPI IMAREA PIERRE.
La nouvelle stratégie ESG de BNP Paribas REIM se concentre justement sur les thématiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Un des objectifs est de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de carbone afin d'aligner le panel des fonds d'investissement responsables ouvert aux nouveaux investisseurs de BNP Paribas REIM avec une trajectoire de 1.5° d'ici à 2035. Un autre objectif de la nouvelle stratégie est d'évaluer systématiquement l'exposition de tous les actifs aux risques physiques croissants résultant du changement climatique et adapter les plus vulnérables d'ici à 2035.

c) Taxonomie européenne sur la finance durable

La Taxonomie de l'Union Européenne, issue du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables. La SCPI ne prévoit pas de s'engager sur un pourcentage minimum d'investissements alignés avec les critères de la taxonomie européenne au titre dudit règlement.

4) LES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À UN INVESTISSEMENT DANS LA SCPI

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

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

- **Risque de perte en capital** : le capital que l'associé investit dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé et peut donc être perdu. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. La responsabilité de l'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

- **Risque immobilier :** comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. L'investisseur doit être conscient que la SCPI vise un objectif de haut rendement qui traduit une politique d'investissement orientée vers des actifs immobiliers présentant un risque raisonnablement élevé, pouvant se traduire notamment par des localisations secondaires et/ou un état d'usage à améliorer et/ou un état locatif faiblement sécurisé.

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

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

1 Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.
2 Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

- **Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées** : les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

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

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

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

- **Risque de change** : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La SCPI pourra effectuer des investissements hors de la zone Euro. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer la SCPI à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change. De plus, la SCPI pourrait supporter des coûts de conversion entre les différentes devises et/ou des coûts induits par les mécanismes de couverture de change. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro. La couverture de ce risque est discrétionnaire, étant précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI ne pourra pas être exposé à un risque de change non couvert de plus de 40%. La comptabilité de la SCPI sera tenue en euro.

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

5) CAPITAL – VARIABILITÉ DU CAPITAL

Capital social statutaire :
Le capital social statutaire maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 150 000 000 euros.

Le capital social statutaire maximum peut être réduit ou augmenté par l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI.

Capital social effectif :
La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

A sa constitution, le capital social effectif de la SCPI s'élève à 760 000 euros, divisé en 76 000 parts d'une valeur nominale de 10 euros chacune.

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

Variabilité du capital :
La Société de Gestion mentionne, dans chaque bulletin d'information trimestriel, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

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

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

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

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

Ces conditions de suspension de la variabilité pourront être modifiées par une décision de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI.
Les associés, dont les demandes de retrait seraient en attente sur le registre des ordres, seront informés individuellement, par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'annulation de leur

ordre de retrait et de la possibilité de passer un nouvel ordre de rachat sur le marché secondaire.

La suspension de la variabilité entraîne :

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

Rétablissement de la variabilité :
La variabilité du capital pourra être rétablie par décision de la Société de Gestion, après (i) consultation du conseil de surveillance de la SCPI et (ii) information préalable des associés de cette dernière, du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier).

Le rétablissement de la variabilité entraîne :

a. L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts en attente sur le registre des ordres du marché secondaire ;
b. La fixation d'un prix de souscription qui s'inscrit dans la fourchette légale de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI, conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier ;
c. La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

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

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

6) RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et 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 du montant de cette part.

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

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

CHAPITRE I
CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

L'ouverture du fonds au public sera effective à compter de la date d'obtention du visa de l'AMF.

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.

Conformément à l'article L. 341-16 du Code monétaire et financier, les parts de SCPI ne peuvent pas faire l'objet d'un droit de rétractation à la souscription. Toutefois le souscripteur dispose en cas de démarchage bancaire ou financier d'un délai de réflexion de 48 heures.

1) COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

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

1. Les statuts de la SCPI ;
2. La note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant ;
3. Le document d'information clés (DIC) issu du règlement européen « PRIIPS » ;
4. Le rapport annuel du dernier exercice ;
5. Le dernier bulletin d'information en vigueur à la date de souscription ;
6. Le bulletin de souscription.

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

La Société de Gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF.

Toute nouvelle souscription étant soumise à l'agrément de la Société de Gestion, celle-ci se réserve le droit de refuser une souscription, notamment si elle ne satisfait pas aux obligations légales et réglementaires.

2) MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

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

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

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

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

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente ou le retrait et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente ou du retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence.

3) PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de dix (10) euros.

b) Forme des parts

Les parts sont nominatives et peuvent être souscrites en démembrement. Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur le registre des associés et des transferts de la Société.

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

À 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

La première souscription d'un nouvel associé doit être de 10 parts au moins.
Ce minimum de souscription est toutefois susceptible d'être modifié par la Société de Gestion.

5) LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements seront adressés par le client ou son intermédiaire et reçus uniquement soit par mail à l'adresse générique suivante : souscription-reim@bnpparibas.com, soit par courrier A/R à l'adresse du siège social de la Société de Gestion BNP PARIBAS REIM France.

La souscription des parts de la SCPI pourra également être réalisée de manière électronique au sein de l'Espace Distributeur.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Pour tout bulletin de souscription incomplet et non régularisé pendant un délai maximum de 2 mois ou en l'absence de versement des fonds dans ce même délai, le dossier de souscription sera rejeté. Pour toutes souscriptions à crédit, le délai est porté à 6 mois.

6) JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites entre la création du fonds et le 31 décembre 2024 entreront en jouissance le 1er jour de leur souscription.
La date d'entrée en jouissance pour les parts souscrites à partir du 1er janvier 2025 est fixée au premier (1er) jour du sixième (6ème) mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription. Cette date est également précisée dans le bulletin d'information et dans le bulletin de souscription.

À titre d'exemple des parts souscrites et réglées en janvier entreront en jouissance à compter du 1er juillet.

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.

En cas de démembrement des parts, la Société sera valablement libérée du paiement des distributions, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui, le cas échéant, de procéder au reversement au nu-propriétaire.

7) CONDITIONS DE SOUSCRIPTION - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

a) Modalités de calcul du prix de souscription

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

- La valeur comptable ;
- La valeur de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement, arrêtée selon la méthode décrite au chapitre IV paragraphe 8, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs ;
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société (frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés, frais de collecte des capitaux, frais de recherche des investissements, etc.) et de la commission de souscription.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder, à l'initiative de la Société de Gestion, à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice.

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

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

b) Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, d'un montant de dix euros (10 euros), majorée d'une prime d'émission, destinée à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers directs ou indirects et la commission de souscription TTC, et à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés.
Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information.

A compter du 1er avril 2025, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :
Prix de souscription des parts

- Valeur nominale : 10 euros
- Prime d'émission : 10 euros
- Prix de souscription : 20 euros

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

A la date de création de la société et au plus tard le 31 mars 2025, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :
Prix de souscription des parts

- Valeur nominale : 10 euros
- Prime d'émission : 8,08 euros
- Prix de souscription : 18,08 euros

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

Cette réduction d'un euro et soixante centimes (1,6 euro) HT, soit 1,92 euro TTC du prix de souscription correspond à une exonération de la commission de souscription.

Commission de souscription
Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription fixée à 8 % hors taxes au maximum (soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la rédaction de la présente note) du prix de souscription, soit 1,6 euros HT (ou 1,92 euros TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la rédaction de la présente note), est incluse dans le prix de souscription.

8) AGRÉMENT

Toute nouvelle souscription, par un tiers ou un associé de la Société, n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les deux mois qui suivent la réception du bulletin de souscription.

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

En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

9) RESTRICTIONS À LA SOUSCRIPTION DES PARTS

- Restriction applicable aux « US Person »

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du *US 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 peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute "US 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, « Securities and Exchange Commission ».

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

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

- Restriction applicable aux ressortissants ou résidents russes et biélorusses

En application des dispositions du règlement (UE) n° 833/2014 du 31 juillet 2014, telles que modifiées notamment par le règlement (UE) 2022/328 du 25 février 2022, et des dispositions du règlement (CE) n°765-2006, telles que modifiées notamment par le règlement (UE) 2022/398 du 9 mars 2022, la souscription des parts de la SCPI est interdite à tout ressortissant russe ou biélorusse, à toute personne physique résidant en Russie ou en Biélorussie ou à toute personne morale, toute entité ou tout organisme établi en Russie ou en Biélorussie, sauf aux ressortissants d'un État membre, d'un pays membre de l'Espace économique européen ou de la Suisse et aux personnes physiques titulaires d'un titre de séjour temporaire ou permanent dans un État membre, dans un pays membre de l'Espace économique européen ou en Suisse.

10) OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

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

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

Chacun des associés reconnaît et accepte que la Société de Gestion dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions de la Loi FATCA et ainsi, au cas où l'associé ne respecterait pas l'un des engagements de la Loi FATCA :
• pourra retenir les impôts qui doivent être retenus en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables et procéder au rachat forcé des parts de l'associé ;
• pourra divulguer des informations concernant les associés de la SCPI à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale.

11) TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

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

A ce titre, la Société de Gestion a veillé à mettre en place des règles et des procédures visant à assurer le respect de ce principe, notamment dans le traitement des bulletins de souscription mais également des ordres de retrait des associés de la SCPI. L'essentiel de ces règles et procédures sont décrites dans la présente note d'information.

Pour les besoins de calcul des exigences réglementaires, la Société de Gestion pourra toutefois transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la SCPI, conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des principes figurant dans la position AMF 2004-07, de sorte que cette transmission ne porte pas atteinte aux droits des autres porteurs.
Afin de permettre la constitution rapide d'un patrimoine d'actifs immobiliers et ce, sans grever le patrimoine acquis d'une quelconque garantie, tout en générant des revenus locatifs pour tous les associés de la SCPI à court terme, les associés fondateurs et les associés « sponsors » investissant des sommes dès la création de la SCPI et avant le 1er avril 2025, ont souscrit au prix préférentiel de dix-huit euros et huit centimes (18,08) au lieu du prix de souscription de vingt (20) euros.
De plus, les associés fondateurs et les associés « sponsors » ayant souscrit avant le 1er avril 2025 prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs en ce qu'ils supportent les risques liés à la constitution du patrimoine initial.
La Société de Gestion pourra de plus octroyer des droits ou traitements préférentiels à certains Associés afin de prendre en compte leurs contraintes particulières (notamment règlementaires, juridiques ou fiscales).

CHAPITRE II
MODALITÉS DE SORTIE

La Société de Gestion ne garantit ni le remboursement dans le cadre d'une demande de retrait, ni la cession des parts.

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 à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers.

La Société de Gestion indique dans le rapport annuel l'ensemble des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF et notamment le niveau de levier auquel la SCPI a recours ainsi que tout changement éventuel du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la SCPI.

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

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

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

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait sur le marché primaire et d'un ordre de vente sur le marché secondaire. Tant que les associés qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

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

1) RETRAITS SUR LE MARCHÉ PRIMAIRE

- **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.

- **Retraits compensés**

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

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente dans le registre des ordres par ordre chronologique sur date et heure de complétude du dossier.

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

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'assemblée générale de la Société 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, étant précisé que le fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

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

La dotation effective du fonds de remboursement, dont la constitution aura été décidée par l'assemblée générale de la Société, pourra être réalisée par la Société de Gestion.

- **Modalités de retrait**

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion, par l'associé concerné ou son intermédiaire, au moyen d'un bulletin de retrait prévu à cet effet adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique accompagné des pièces justificatives demandées. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Pour que les demandes de retrait soient valablement inscrites sur le registre des ordres, le dossier doit être complet et signé c'est-à-dire que les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent comporter toutes les caractéristiques et pièces justificatives suivantes :

- Le bulletin de retrait complété et signé par l'ensemble du(es) donneur(s) d'ordre ;
- L'identité et la signature du (es) donneur(s) d'ordre (tous les associés y compris les usufruitiers) ;
- Le nombre de parts concernées par le retrait demandé ;
- Pièces d'identité de l'ensemble des signataires ;
- IBAN ;
- Justificatif de domicile en cas de modification d'adresse.

Toute demande de retrait incomplète et non régularisée pendant un délai maximum de 2 mois sera rejetée.

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

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1er entré -1 er sorti », respectant ainsi l'ordre chronologique d'inscription sur le registre des parts.

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

Le remboursement total des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés et des transferts.
Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au dernier jour du mois précédant la date du retrait.
Par conséquent, elles cessent de participer aux distributions de revenus et de plus-value au dernier jour du mois précédant la date de retrait. Les remboursements de capitaux propres (prime de fusion ou prime d'émission) sont effectués au nu-propriétaire sur la base de la présence sur le registre des associés et des transferts au dernier jour du mois qui précède la date du retrait. A ce titre, l'associé ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende ou de capitaux propres après la date de retrait.

- **Prix de retrait des parts**

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

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait :

- Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxes ;
- L'associé se retirant perçoit, sur la base du prix de souscription de 20,00 euros, une somme de 18,4 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

Date de souscription	Avant le 31 mars 2025	A compter du 1er avril 2025
Prix de souscription	18,08 euros	20,00 euros
Commission de souscription HT	0 euro	1,60 euro *(La commission de souscription est de 8 % hors taxes du prix de souscription, soit 1,60 euro HT)*
Valeur de retrait	18,08 euros	18,40 euros

Le règlement des associés qui se retirent a lieu dans les meilleurs délais à compter de la réalisation de la transaction. En cas de retrait compensé, le règlement du retrait intervient dans un délai administratif normal, généralement à la fin du mois au cours duquel le retrait est inscrit sur le registre de retraits. Il est toutefois précisé que lorsque l'inscription sur le registre de retrait intervient dans les trois derniers jours ouvrés d'un mois, le règlement du retrait pourra intervenir le mois suivant ladite inscription.

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

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

- **Blocage des retraits et suspension de la variabilité**

a. Blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts de la SCPI

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

b. Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier

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

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

2) DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS DE GRÉ À GRÉ

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

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

a) Registre des associés et 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 et des transferts, 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 paragraphe 3 du présent chapitre.

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 »). Le prix est librement fixé entre les parties.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la Société de Gestion, le cas échéant, lorsqu'elle commercialise directement les parts ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client.

Conformément à la règlementation applicable, les distributeurs ont également la charge de s'assurer que l'investissement dans des parts de SCPI est en adéquation avec les capacités financières et le profil de risque du client. La Société de Gestion se chargera de cette prestation en cas de commercialisation le cas échéant des parts directement auprès des souscripteurs.

Le versement des fonds à l'associé intervient pour toute cession de gré à gré, directement entre les associés selon les modalités négociées entre eux.

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* ou à un investisseur russe ou biélorusse tels que définis à l'article 9 du chapitre I ci-dessus.

La Société de Gestion procédera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu :

- L'acte de cession ou un exemplaire de l'imprimé CERFA 2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dûment enregistrée par l'administration fiscale ;
- La justification du paiement au Trésor des droits d'enregistrement de 5 % (au taux en vigueur au jour de la publication de la présente note).

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" ou à des investisseurs russes ou biélorusses

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu de 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 "US 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 (« 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 et des transferts 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.

Le présent paragraphe c) est également applicable aux personnes visées par les règlements européens précitées à l'article 9 du Chapitre I ci-dessus (investisseurs russes ou biélorusses).

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 de la Société ne peuvent être cédées à des tiers ou à d'autres associés qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion, conformément à l'article 13 des statuts. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande.

Afin d'obtenir l'agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, ainsi que l'évaluation en cas de cession à titre gratuit.

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, sauf prolongation de ce délai par décision de justice.
L'agrément d'un projet de nantissement de parts dans les conditions ci-dessus emportera agrément de la cession des parts nanties, conformément aux dispositions de l'article 2346 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

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

e) Jouissance des parts cédées – Effets des mutations

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

3) MARCHÉ SECONDAIRE

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du COMOFI ou d'une décision de la Société de Gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, il pourra être mis en place un marché secondaire des parts.

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre des ordres tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF n° 2019-04.
Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période de confrontation des ordres.

a) Documents à envoyer à la Société de Gestion

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

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

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

Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion ou via son mandataire/conseiller.

- Pour l'acheteur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat.
- Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après 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. La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils sont conformes aux conditions d'inscription et les enregistre de manière chronologique sur le registre des ordres.

L'ordre d'achat ou de vente fera l'objet d'un remboursement dans les meilleurs délais, à la date d'échéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

b) Modification/Annulation

Les ordres peuvent être modifiés ou annulés par le donneur d'ordre. Pour être prise en compte sur le registre des ordres, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF 2019-04 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

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

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

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

c) Jouissance des parts cédées

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

d) Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans les meilleurs délais, à compter de la réalisation de la transaction

e) Registre des ordres

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

La Société de Gestion horodate sur le registre des ordres de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par le site internet de la Société de Gestion www.reim.bnpparibas-am.com et/ou par tous moyens (courrier, courrier électronique, téléphone, etc.)

f) Périodicité des prix d'exécution

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Mode de transmission des ordres

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

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux modalités précisées au paragraphe b) ci-dessus « Modification/Annulation ».

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

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

h) Durée de validité d'un ordre

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

La durée de validité d'un ordre d'achat est deux (2) mois à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre d'achat expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

i) Couverture des ordres

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

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

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.
Dans tous les cas, la Société de Gestion représentant la SCPI ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution

de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

j) Exécution des ordres

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

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

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

k) Blocage du marché secondaire des parts

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

La Société de Gestion proposerait à l'assemblée générale de la Société la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes de la Société et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'assemblée générale extraordinaire de la Société.

CHAPITRE III
FRAIS

1) RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

a) Commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription qui est fixée au maximum à 8% HT, soit 9,60% TTC (taux en vigueur au jour de la présente note) du prix de souscription des parts.
Les frais exposés pour la prospection et la collecte des capitaux pourront éventuellement être rétrocédés ponctuellement aux distributeurs partenaires de la Société de Gestion.

b) Commission de gestion

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

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

Pour la gestion et l'administration de la SCPI (*fund management*) et la gestion des biens sociaux (*asset management*), la Société de Gestion perçoit une commission de gestion qui est fixée à 8% HT au maximum (soit 9,60% TTC au taux en vigueur au jour de la présente note), d'une part des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la Société, et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la Société dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la Société.

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

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

Une partie de cette commission de gestion pourra être rétrocédée régulièrement aux distributeurs des parts de la SCPI, en contrepartie des services rendus aux souscripteurs. Une partie de cette commission de gestion pourra également faire l'objet d'une rétrocession au profit de l'Asset Manager, au titre des prestations d'*asset management* immobilier fournies par celui-ci.

c) Commission de cession et de mutation de parts

i. Commission en cas de cession de gré à gré

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 180 € TTC par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

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

ii. Commission en cas de cession sur le marché secondaire

Pour toute cession résultant d'une transaction réalisée sur le marché secondaire, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra décider de fixer une commission que percevra la Société de gestion, due par l'acquéreur et calculée sur le montant de la transaction.

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

Pour l'acquisition des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI, une commission de 1,5% HT (soit 1,8% TTC) du prix d'acquisition hors droits et frais inclus sera facturée par la Société de Gestion à la SCPI ou à ses filiales, le cas échéant.

Pour la cession des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI, une commission de 1,5% HT (soit 1,8% TTC) du prix net vendeur sera facturée par la Société de Gestion à la SCPI ou à ses filiales, le cas échéant.

e) Commission de suivi et de pilotage des travaux

Pour tout programme de travaux immobilisés à l'actif de la SCPI ou de ses filiales contrôlées d'un montant supérieur à 100 000 € HT, la Société de Gestion prélèvera, au titre de la rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission correspondant à 5 % HT maximum (6 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant HT desdits travaux.

CHAPITRE IV
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1) RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Convocation

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

- Le conseil de surveillance de la Société ;
- Le ou les commissaires aux comptes de la Société ;
- Un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés de la Société réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Le ou les liquidateurs de la Société, le cas échéant.

Les associés de la Société sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des annonces légales obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée dans les conditions prévues par la règlementation.

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

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et règlementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.
Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.
Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Quorum et scrutin

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 dixième du capital ;
- L'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment des modifications statutaires, au moins le dixième 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.

Inscription des projets de résolutions

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée 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.

Consultation écrite

Hormis 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 ordinaire de la Société a décidé d'affecter en « Report à Nouveau », est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance de ces parts.
Les distributions relatives aux plus-values réalisées seront attribuées à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts. La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

3) AUTRES RÉPARTITIONS

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

4) PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

5) CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire de la Société, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes de la Société.
Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un expert accepté, indépendant de celle-ci.

6) DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.
Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code.
Les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui permet le démarchage des parts de la SCPI.
La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-196 du règlement général de l'AMF, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

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

7) RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables depuis le 1er janvier 2024, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

La SCPI est une SCPI de rendement.

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux associés de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et ne sont données qu'à titre d'information générale. Elles sont fondées sur les dispositions légales françaises actuellement en vigueur et sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable, donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un associé de la Société. Il est donc recommandé aux associés de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat.

Précision concernant l'Impôt sur le Fortune Immobilière (IFI) : l'IFI est un impôt annuel dû par les personnes physiques dont le patrimoine immobilier, apprécié au niveau du foyer fiscal le 1er janvier de l'année d'imposition, excède le seuil d'imposition fixé par la loi. Le seuil d'imposition au 1er janvier 2024 est fixé à 1 300 000 euros. Les parts de la SCPI sont à inclure dans l'assiette de l'IFI. La Société de Gestion détermine annuellement la valeur IFI des parts de la SCPI au 1er janvier de l'année d'imposition, et adresse chaque année aux associés un relevé individuel indiquant la valeur IFI des parts de la SCPI à déclarer.

a) Régime fiscal des revenus immobiliers et des plus-values de source française

Les revenus réalisés par la SCPI

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. Chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la Société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Le régime de taxation dépend de la nature du revenu (loyers, produits financiers, plus-values), de sa source (française ou

étrangère), de la qualité de l'associé (personne morale ou physique), de son régime fiscal et du lieu de sa résidence fiscale (France, Union Européenne (UE), Espace Economique Européen (EEE), hors UE).

La Société de Gestion détermine annuellement, pour chaque catégorie d'associés, le montant des revenus imposables et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer. Compte tenu du régime de translucidité fiscale qui leur est applicable, le revenu imposable n'est pas nécessairement égal au revenu distribué.

Les revenus issus des produits locatifs

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

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

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

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

Les loyers et autres produits locatifs ont la nature d'un revenu foncier. Les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier sont déduites de ce revenu.
Le revenu imposable déterminé par la Société de Gestion est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Régime micro-foncier :

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

Régime 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 réel.
Le contribuable peut dans ce cas déduire les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI et les frais liés à ces derniers.

Le résultat net foncier imposable déterminé par la Société de Gestion est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.
Si le résultat net foncier est négatif, celui-ci est déductible du revenu global selon les modalités suivantes :

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

Exemple :
Soit un propriétaire qui loue en 2025 un immeuble dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

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

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 euros des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 euros des autres charges.
Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 euros, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 euros) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 euros ; l'excédent, soit 19 300 euros, s'ajoute aux 2 000 euros (fraction du déficit relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2035).
Si le revenu global est inférieur à 10 700 euros (par exemple 8 000 euros), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 euros sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2031), le reliquat de 21 300 euros 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 au 1er janvier 2024).
La CSG est déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global imposable, l'année de son paiement.

> Associés personnes morales résidents de France et soumis à l'impôt sur les sociétés (IS)

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

Les revenus financiers

> Associés personnes physiques résidents de France

Ces revenus sont imposables (sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu) à l'impôt sur le revenu par le biais d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2%. L'imposition définitive de ces revenus sera ainsi établie sur la base des revenus déclarés sur la déclaration d'ensemble des revenus souscrite l'année suivant la perception des revenus.
Ces revenus de valeurs et capitaux mobiliers font, sauf dispense (voir ci-dessous), l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire par la Société de Gestion dont le taux a été aligné sur celui du prélèvement forfaitaire unique (12,8 %).

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

Ce prélèvement est retenu par la Société de Gestion, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (taux global de 30%).

La fraction de CSG afférente aux revenus soumis à imposition forfaitaire n'est pas déductible du revenu global imposable.

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

<u>Les plus-values de cession d'actif immobilier</u>

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

> Associés personnes physiques résidents de France
La Société de Gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente.
L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.
Ces dispositions conduisent la SCPI à faire l'avance de l'impôt retenu par le notaire aux associés présents au jour de la vente au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.
Les plus-values sont calculées, en substance, par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.
Celles-ci sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.
Les non-résidents de France qui résident fiscalement au sein de l'UE, de l'EEE et de Suisse, sur présentation d'une attestation d'affiliation à un régime de sécurité social étranger, ne sont imposés au titre des prélèvements sociaux qu'au taux de 7,5 %. Cette exception s'applique également au Royaume-Uni depuis le 1er janvier 2021 sous conditions.

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

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

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 22 ans.

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

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

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 30 ans.

Les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention de l'immeuble par la SCPI indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par l'associé.

Une taxe additionnelle est également perçue, à un taux compris entre 2 % et 6 %, lorsque la plus-value imposable excède 50 000 euros.
En présence d'associés personnes physiques résidents hors de l'UE ou de EEE et dont la quote-part du prix de vente est supérieure à 150 000 euros, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.
Le montant des plus-values réalisées au cours de l'année doit également être reporté dans leur déclaration d'impôt sur le revenu.

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

Aucun prélèvement n'est effectué par le notaire ou la Société de Gestion.

Les retraits ou cessions de parts de SCPI

> Associés personnes physiques résidents de France
Le régime des retraits et des cessions de parts suit un régime fiscal similaire à celui des cessions d'immeubles.
Ainsi en cas de retrait ou de cession de parts de SCPI, la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits, pénalités et intérêts qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.
Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, la Société de Gestion invite les vendeurs, personnes physiques résidents ou non-résidents de France, de parts 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 retrait ou de cession.
La plus-value est déterminée, en substance, par la différence entre le prix de retrait en vigueur ou de cession des parts et le prix de souscription ou le prix d'acquisition des parts (majoré uniquement du montant réel des frais d'acquisition).
Les mêmes abattements pour durée de détention que pour les cessions d'immeubles s'appliquent.
Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles y compris en ce qui concerne la surtaxe si la plus-value est supérieure à 50 000 euros.
Pour les personnes physiques non-résidentes de l'UE ou de l'EEE et si le prix de vente est supérieur à 150 000 euros, la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

> Associés personnes morales résidents de France et soumis à l'impôt sur les sociétés (IS)
Les plus-values réalisées lors du retrait ou de la cession des parts de la Société sont imposables selon le régime des bénéfices industriels et commerciaux dans les conditions de droit commun.

b) Régime fiscal des revenus immobiliers et des plus-values immobilières de source étrangère

La Société a vocation à détenir, directement ou indirectement, des immeubles situés hors de France. Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient généralement que

les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés ainsi que les plus-values immobilières résultant de la cession de ces immeubles sont imposables dans l'État dans lequel ils sont situés.

Revenus immobiliers des immeubles situés hors de France

Pour les revenus issus des immeubles situés hors de France, les revenus locatifs générés par la SCPI dans chaque pays peuvent être soumis à l'impôt dans le pays de localisation des immeubles.

Dans ce cas de figure, les conventions fiscales applicables entre la France et les pays de localisation des immeubles prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source étrangère entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur leurs autres revenus.

En effet, ces conventions fiscales prévoient généralement que les revenus fonciers de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers ou à l'impôt étranger. Les conventions fiscales peuvent également prévoir que les revenus fonciers de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France. Une analyse doit être menée au cas par cas en fonction du lieu de situation des immeubles et des conventions fiscales applicables.

Plus-values de cession des immeubles situés hors de France

De la même manière que s'agissant des revenus immobiliers des immeubles situés hors de France, les conventions fiscales applicables entre la France et les pays de localisation des immeubles prévoient en principe des mécanismes visant à éviter la double imposition des plus-values immobilières de source étrangère entre les mains des associés résidents de France. Les conventions fiscales prévoient généralement que les plus-values de source étrangère sont également imposées en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt étranger ou à l'impôt français. Ainsi, une analyse doit être menée au cas par cas en fonction du lieu de situation des immeubles et des conventions fiscales applicables.

8) EVALUATION DE LA SCPI

Le régulateur prévoit que la Société de Gestion doit faire appel à un expert externe en évaluation dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers.
Les modalités de sélection de l'expert externe 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 l'expert externe 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 de la Société par la Société de Gestion.
Il est important de noter cependant que la valorisation reste sous l'entière responsabilité de la Société de Gestion.
Les trois valeurs représentatives de la SCPI fixées par la réglementation sont la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution. Ces deux dernières valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

a) La valeur comptable

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

b) La valeur de réalisation

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

- La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte d'une appréciation par l'expert externe en évaluation des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et par les sociétés mentionnées aux 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier.
  Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise au moins une fois 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 a amiable, au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
  - La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
  - La valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

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

- Les parts de sociétés détenues par la SCPI sont évaluées selon la méthode de l'Actif Net Réévalué à savoir :
  - Evaluation des actifs immobiliers et droits réels à la valeur de marché. Les actifs détenus indirectement via des sociétés intermédiaires sont évalués selon la méthodologie SCPI comme exposé ci-dessus et sont pris en compte dans le calcul en substitution de la valeur comptable des actifs immobiliers ;
  - Evaluation des autres actifs et passifs du bilan de la société à la valeur comptable ;
  - Les OPCI détenus par la SCPI seront évalués selon la méthode de la « valeur liquidative » conformément au plan comptable OPCI. La SCPI considérera la dernière valeur liquidative connue au moment de la détermination de la valeur de réalisation.

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

c) La valeur de reconstitution

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

9) MODALITÉS D'INFORMATION

a) Le rapport annuel

Le rapport annuel est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation et mis à disposition sur le site internet de la Société de Gestion. Ce rapport comprend le rapport de gestion, les comptes annuels, les annexes de l'exercice et les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes de la SCPI.
Le rapport de gestion est soumis à l'assemblée générale de la SCPI 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) Les bulletins d'information

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

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

CHAPITRE V
ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1) LA SOCIÉTÉ

a) **Dénomination sociale :** IMAREA PIERRE

b) **Nationalité :** Française

c) **Siège social :** 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt

d) **Bureaux :** 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt

e) **Adresse courrier :** 50 cours de l'Ile Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

f) **Forme juridique :** 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. 214-114 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-155 et suivants du Code monétaire et financier et par tous les textes subséquents ainsi que par ses statuts.

g) **Lieu de dépôt des statuts :** les statuts de la Société sont déposés au siège social de la Société de Gestion.

h) **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés :** la Société est immatriculée sous le n° 938 165 834 RCS NANTERRE

i) **Durée :** la Société est constituée pour une durée de 99 années à compter du 12/12/2024, 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 locatif.
Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ainsi que l'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction) ;
Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.
Elle peut procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
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.
A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.
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 :** Le premier exercice social commence à la date de constitution du véhicule et se termine le

31 décembre 2025. Les exercices suivants commenceront le 1er janvier et se termineront le 31 décembre de chaque année.

l) **Capital actuel :** le capital social de la Société s'élève à 760 000 euros divisé en 76 000 parts de 10 euros de nominal.

m) **Capital statutaire maximum et minimum :** le capital social maximum statutaire est de cent cinquante millions (150 000 000) d'euros et peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous les moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, à condition que le capital effectif ne devienne pas inférieur à la plus élevée des deux limites suivantes :
- Capital légal minimum, soit 760 000 euros ;
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire.

2) ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

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

a) **Dénomination :** BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM France)

b) **Siège social** : 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt.

c) **Bureaux** : 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt

d) **Adresse courrier** : 50 cours de l'Ile Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt 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 : 6630 Z

h) **N° d'agrément AMF :** GP-07000031 du 1er juillet 2007 - Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

i) **Objet social** : gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.

j) **Capital** : 4 309 200 euros (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) intégralement détenus par BNP Paribas Asset Management Holding.

k) **Directoire de la Société de Gestion :**
Président : **M. Thimotée RAULY**
Directeur Général : **M. Valentin MEYER**
Autres membres du Directoire :
- **Mme Sylvie PITTICCO**, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate ;
- **M. Guillaume DELATTRE**, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management ;
- **M. Henri ROMNICIANU**, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Product Development

l) **Conseil de surveillance de la Société de Gestion :**
Président du Conseil de Surveillance : **M. David BOUCHOUCHA**
Autres membres du Conseil de Surveillance :
- **Mme Anne BON**
- **M. Harold de VILLEMANDY**
- **Colisée Gérance**, représentée par **M. Guillaume DEFRANCE**

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 de la Société assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'assemblée générale de la Société un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.
Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

Il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

b) Nombre de membres – Durée de leur mandat

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

c) Composition du Conseil

Mme	Sandrine	GENET
M.	Christian	BOUTIE
M.	Jean-Luc	BRONSART
M.	Bertrand	DE SAINT EXUPERY DE CASTILLON
M.	Olivier	GIORGETTA
M.	Joachim	SAVIGNY
BNP PARIBAS REAL ESTATE, représentée par Mme Agnès ISCARD		

d) Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance de la Société, 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 26 novembre 2024 a désigné, pour une durée de six ans, aux fonctions de commissaire aux comptes Deloitte & Associés, 6, place de la Pyramide 92908 Paris-la-Défense, France, représentée par Virginie Gaitte.

5) DÉPOSITAIRE

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

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

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Les missions du dépositaire sont notamment :

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

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

6) EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La société Cushman & Wakefield Valuation France SA, dont le siège est 185-189 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine, a été nommée en qualité d'expert externe en évaluation à compter du 26 novembre 2024, 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) ASSET MANAGEMENT

L'*asset management* immobilier des actifs détenus par la SCPI est confié à BNP Paribas Asset Management Real Assets, société par actions simplifiée, ayant son siège social sis 50, Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 922 108 618 (l'"**Asset Manager**"), aux termes d'une convention de délégation conclue avec la Société de Gestion.

8) PROPERTY MANAGEMENT

La Société de Gestion pourra confier le *property management* immobilier des actifs détenus par la SCPI à un ou plusieurs administrateurs de biens (*property managers*) de son choix.

9) MÉDIATION

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

10) INFORMATION

La personne responsable de l'information est :
Monsieur Bertrand ALFANDARI
Adresse postale : 50 cours de l'Ile Seguin – CS 50280 – 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX
Tél : +33 1 55 65 23 55

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information
Monsieur Thimothée RAULY
Président du Directoire de BNP PARIBAS REIM France
Société de gestion de portefeuille : BNP PARIBAS REIM France

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 de son règlement général, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information, le visa SCPI n° 25-02, en date du 18/02/2025.
Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

N° ADEME : FR200182_01XHWE

ANNEXE II

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

Dénomination du produit financier : SCPI IMAREA Identifiant d'entité juridique :

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

☐ Oui ☒ Non

☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___%

- ☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE
- ☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE

☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : ___%

☒ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 10 % d'investissements durables

- ☐ DONT 0% ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE
- ☒ DONT 10% ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE
- ☐ Ayant un objectif social

☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

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

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



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

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

La SCPI IMAREA vise une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) et intègre ainsi des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

La SCPI IMAREA a ainsi choisi de développer une démarche ISR best-in-progress en acquérant des actifs avec pour objectif de les améliorer.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de la SCPI IMAREA est d'améliorer la performance environnementale des actifs du fonds, dans la lignée de la stratégie ESG de la Société de gestion. La stratégie ESG de BNP Paribas REIM est dotée d'un objectif visant à mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone dans l'ensemble de sa gamme de fonds d'investissement responsables ouverts aux investisseurs, ce périmètre s'alignera avec une trajectoire CRREM de 1,5°C d'ici à 2035.

La SCPI détient également du patrimoine immobilier indirect ; ceux classifiés comme Article 8 ou 9 selon SFDR ou bénéficiant du label ISR sont qualifiés comme ayant des caractéristiques environnementales ou sociales.

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

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

Sur la poche immobilière, pour toute acquisition, un plan d'action sur 5 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. L'objectif de la SCPI IMAREA est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 15 points sur un horizon de 5 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 50/100 sur un horizon de 5 ans à périmètre constant.

Le fonds définira les indicateurs de performance ESG ceux-ci seront suivis et consolidés annuellement dans son rapport annuel ; cela inclura notamment :

- Performance énergétique
- Emissions de GES

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-t-il à ces objectifs ?

Les investissements durables réalisés par le produit financier visent, dans un premier temps, à répondre à l'objectif de contribution substantielle à **l'atténuation du changement climatique.** Le produit financier se fixe une proportion minimum d'investissements définis comme durables au sens de la SFDR Article 2(17) de 10%.

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

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

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

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100)
- le scoring de son potentiel d'amélioration en 5 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2e scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds et à l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

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

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

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

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

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

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

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

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

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

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

- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

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

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

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

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

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

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

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

Oui ✖

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

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

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



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

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

Les indicateurs optionnels suivants seront pris en compte :

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

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

L'investissement dans des actifs immobiliers « impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles » étant considéré comme une activité rédhibitoire à l'acquisition ; la part est nécessairement de zéro.

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

Au niveau de BNP Paribas REIM France:

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



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

Cependant à l'heure de la publication du prospectus, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a toutefois publié une déclaration volontaire sur l'exercice 2022 et 2023 des principales incidences négatives.

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

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La SCPI IMAREA a pour stratégie d'investir l'intégralité de son actif dans des immeubles dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier.

La SCPI chercher à constituer un patrimoine locatif afin de distribuer des revenus réguliers à ses associés, tout en poursuivant des objectifs extra-financiers. Sa stratégie repose sur une sélection d'investissements en fonction des « opportunités » présentées par le marché, tant sur le plan sectoriel que géographique. La SCPI a plus spécifiquement pour objectif d'acquérir et de gérer un parc immobilier locatif principalement en Europe, principalement et plus particulièrement dans les pays « Core » (pays de la zone euro, Royaume-Uni) et accessoirement dans les pays de l'OCDE. Cette diversification géographique vise à tirer parti des différents marchés et des opportunités d'investissement.

Cette politique d'investissement diversifiée inclut toute typologie d'actif d'immobilier (bureaux, commerces, logistique, résidentiel, hôtellerie, santé par exemple) et, à titre accessoire, des surfaces résidentielles. La prestation technique des immeubles ou leur possible mise aux normes environnementales et énergétiques est prise en grande considération.

L'objectif de la SCPI est d'investir dans des actifs jugés "rentables", tout en considérant la possibilité d'une revalorisation. La rentabilité potentielle de ces investissements dépend principalement des conditions de location du marché immobilier.

Pour davantage de détail sur la stratégie d'investissement, voir la section 2 de la note d'information.

La SCPI vise une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) et intègre ainsi des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

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

La SCPI a ainsi choisi de développer une démarche ISR « *best-in-progress* » en acquérant des actifs avec pour objectif de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 5 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation ISR initiale de l'actif. L'évaluation est réalisée par un prestataire externe grâce à une grille d'analyse ISR, outil développé par la Société de Gestion et appartenant à la Société de Gestion. Chaque actif immobilier entrant dans le fonds est analysé au travers de cette grille. Aussi, les immeubles entrant dans sa stratégie d'investissement seront également sélectionnés en prenant en compte des critères extra-financiers : ils devront démontrer une certaine performance au regard de leurs caractéristiques ESG ou un potentiel d'amélioration en vue d'une optimisation des ressources environnementales et du confort des locataires.

L'objectif de la SCPI est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 15 points sur un horizon de 5 ans à périmètre constant, ou, que la note d'un actif s'établisse au-dessus de 50/100 sur un horizon de 5 ans à périmètre constant. Par ailleurs, une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de la SCPI est d'améliorer la performance environnementale des actifs du fonds, dans la lignée de la stratégie ESG de la Société de Gestion.

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

Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

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

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

Pour la poche immobilière, 3 critères rédhibitoires ont été défini pour tous les investissements de la SCPI IMAREA :

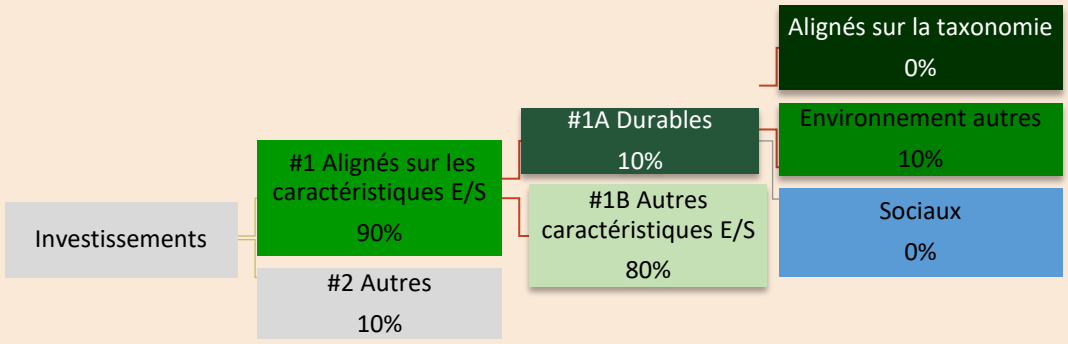
- La note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille ISR) ;
- L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution (amiante ou plomb) qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué à un coût économiquement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

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Pour ce qui est de la poche immobilière de la SCPI, le champ d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers : cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis,

bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%. L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90 % des actifs du produit financier.

La



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

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

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

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

- *Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?*

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

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

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

Sur cette part, la proportion minimum d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 10%.

La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 0%.

L'allocation ci-dessus et le pourcentage d'engagement minimum d'investissement durable et de taxinomie sont calculés sur la valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect de la SCPI.

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

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

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

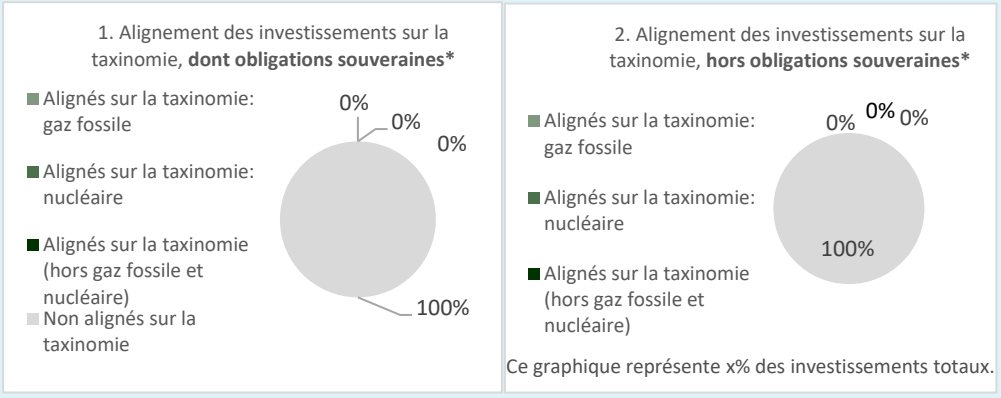
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE?

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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



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

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

La SCPI IMAREA ne prévoit pas d'engagement minimum des investissements ayant un objectif environnemental alignés avec la Taxonomie de l'EU mais contribuera à des objectifs environnementaux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

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

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

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

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

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

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

Quelle est la proportion minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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

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

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

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

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables. Il s'agit de 10% des actifs qui peuvent représenter les actifs en cours d'arbitrage ou récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%.

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

Aucun indice de référence n'a été désigné.

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

  N/A.

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

  N/A.

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

  N/A.

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

N/A.



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

Informations non-disponibles en ligne à date. Les informations sur la politique ESG de la société de gestion se trouvent ici : https://reim.bnpparibas.com/fr/qui-sommes-nous/responsabilite-sociale-de-lentreprise