

Opus Real

RAPPORT ANNUEL 2023



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

RCS Nanterre n°300 794 278

Agrément AMF

n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Agrément AIFM

en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



Directoire



Jean-Maxime JOUIS
Président
du Directoire



Guillaume DELATTRE
Directeur
Général Délégué
en charge de
l'Investissement,
de l'Arbitrage et de
l'Asset Management



Sylvie PITTICCO
Directeur
Général Délégué
en charge des activités
Finance et Corporate



Henri ROMNICIANU
Directeur
Général Délégué
en charge du
Fund Management,
Product Development
et Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

Frédéric JANBON

Vice-président

David BOUCHOUCHA

Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN
Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNILOFF
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation, BNP Paribas Asset Management

OPUS REAL

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier.

Capital social

172 481 750 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Numéro d'immatriculation

RCS NANTERRE n°825 296 478

Visa AMF

SCPI n° 18-01 en date du 16 février 2018 - Note d'information actualisée le 21 septembre 2023.

Conseil de surveillance

Président

Olivier GIORGETTA

Vice-Président

Jean-Luc BRONSART

Membres

- Pierre Le BOULERE
- Xavier-François DECROQC
- Christian LEFEVRE
- Bernard PAULET
- BNP Paribas Real Estate Financial Partner, représentée par Nicolas BECKER
- CARDIMMO, représentée par Alessandro DI CINO

Commissaire aux comptes titulaire

DELOITTE & ASSOCIES
6, Place de la Pyramide
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Dépositaire

BNP PARIBAS SA
16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE
185, avenue du Général de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE



La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers et déclare un pourcentage minimum de 1 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://www.reim.bnpparibas.fr/opus-real>



ORGANES DE GOUVERNANCE	2
ÉDITORIAL	6
CHIFFRES CLÉS	7
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8
MARCHÉ IMMOBILIER	12
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	16
Patrimoine	16
Situation locative	17
Endettement et levier	18
Résultat et distribution	19
Capital et marché des parts	20
Événements postérieurs à la clôture	21
Assemblée générale	21
Tableaux complémentaires	22
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	26
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023	34
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 18 JUIN 2024	46
ANNEXES ESG / SFDR	56
GLOSSAIRE	64



AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel. Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



Nous sommes l'une des sociétés de gestion les plus anciennes de la place et avons une longue expertise de nombreuses classes d'actifs immobiliers, même en temps de crise.

Notre forte présence en Europe et nos ambitions en matière d'ESG nous offrent une visibilité supplémentaire pour traverser ce contexte difficile, protéger la valeur et donc la performance de nos actifs.



Jean-Maxime JOUIS

Président du Directoire
BNP Paribas REIM France



Éditorial

Chère associée, cher associé,

Au 31 décembre 2023, votre SCPI détient un patrimoine de sept actifs, dont cinq immeubles de bureaux, un hôtel et un commerce d’une valeur de 186 M€, situés dans les grandes villes allemandes (Francfort, Munich, Düsseldorf, Brême et Mannheim).

Depuis 2022, les marchés immobiliers européens connaissent une crise importante, principalement liée à la forte augmentation des taux monétaires directeurs pour lutter contre l’inflation. Cette hausse des taux impacte négativement la valorisation des biens immobiliers, avec un durcissement des conditions de financement et une chute des investissements.

Dans ce contexte économique et immobilier particulier, les valeurs d’expertise d’Opus Real ont enregistré une baisse (à périmètre constant) de -6,2 % sur le premier semestre 2023. Depuis le 21 septembre 2023, le prix de souscription a été réajusté à 1 840 € par part pour refléter l’évolution du sous-jacent immobilier. Sur la deuxième partie de l’année, la valeur vénale a poursuivi son recul à hauteur de -7,7 %, le prix de souscription de 1 840 € par part (+7,2 % par rapport à la valeur de reconstitution) est maintenu.

Par ailleurs, Opus Real a poursuivi le déploiement de sa stratégie de diversification en 2023 avec la finalisation de l’acquisition du premier actif de commerce de votre SCPI. Il s’agit d’un magasin de bricolage neuf situé à Brême et entièrement loué à Toom Baumarkt, leader Allemand sur ce secteur, pour une durée ferme de 15 années. Cet actif qualitatif renforce la diversification typologique du patrimoine et démontre également l’engagement de votre SCPI sur les enjeux ESG avec des caractéristiques environnementales (panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée...) et sociales remarquables.

La distribution 2023 n’a pas été affectée par l’évolution des valeurs immobilières. Les immeubles sont loués à des locataires de qualité, avec des flux sécurisés sur le long terme. La distribution brute est en augmentation, elle passe de 59,43 €/part en 2022 à 61,06 €/part en 2023. Les perspectives sont stables avec une distribution prévisionnelle sur l’année 2024 comprise entre 59,00 et 63,00 €/part.

Par Martin Minne,
Fund Manager, SCPI OPUS REAL



Chiffres Clés au 31/12/2023

MARCHÉ DES PARTS



NOMBRE D'ASSOCIÉS

2 992



PARTS SOUSCRITES EN 2023

5 387

RETRAITS EN 2023

4 468



PRIX DE SOUSSCRIPTION
À FIN 2023

1 840 €/part



VALEUR DE RETRAIT À FIN 2023

1 675,69 €/part

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



- Francfort (Bad Homburg) **17,0 %**
- Mannheim **10,1 %**
- Munich (Hallbergmoos) **7,3 %**
- Munich **16,0 %**
- Brême **18,0 %**
- Düsseldorf (Ratingen) **19,5 %**
- Brême (Toom) **12,1 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF⁽¹⁾



- Bureaux **80,6 %**
- Commerces **12,1 %**
- Hôtels, tourisme et loisirs **7,3 %**



Nombre d'immeubles

7



Taux d'Occupation Financier
(TOF) « ASPIM »⁽²⁾

95,2%



Nombre de locataires

67

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

Valeur vénale	186,40 M€ 1 891,21 €/part
Valeur de réalisation	139,70 M€ 1 417,35 €/part
Valeur de reconstitution	169,22 M€ 1 716,89 €/part

LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	57,27 €/part
Distribution de plus-value	-
Distribution brute (avant fiscalité)	61,06 €/part
Report à nouveau cumulé	20,20 €/part

PERFORMANCE

TRI

5 ans	-0,21 %
-------	---------

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution ⁽²⁾ (a)	3,0%
Variation Valeur de réalisation 2023 vs. Valeur de réalisation 2022 (b)	-17,4 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	-14,4 %

INDICATEUR DE RISQUE⁽³⁾



⁽¹⁾ Sur la base des dernières valeurs vénales.

⁽²⁾ Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

⁽³⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.



LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »⁽¹⁾.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer les actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions⁽²⁾ de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie 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, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques⁽³⁾ croissants et développerons 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. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons 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.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM

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'investissements 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.

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 de la publication du rapport annuel, 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).



⁽¹⁾ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).
⁽²⁾ Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.
⁽³⁾ 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.

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'OPUS REAL

Cette démarche a été récompensée par l’obtention en décembre 2021 du label ISR applicable pour les fonds immobiliers français, publié au Journal Officiel le 23 juillet et entré en vigueur le 23 octobre 2020.



APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

La décision d’investissement de la poche immobilière résulte d’une double approche ; à la fois d’une approche stratégique liée à l’allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles.

À ce titre, l’équipe de gestion prendra sa décision d’investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l’immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

La SPPICAV adopte une démarche d’investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme et se décline comme suit dans toutes les étapes de la gestion d’un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La société de gestion a développé un outil d’analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

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

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L’outil d’analyse construit pour Opus Real et appelé « grille d’analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à cet audit, un rapport de visite ainsi qu’une fiche d’évaluation sont générés. La fiche d’évaluation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l’actif.

Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d’importance qui y est accordé par la société de gestion et pour la SCPI, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd’hui comme prioritaires sont la pollution, l’énergie et le carbone. Des critères réhibitoyres 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 réhibitoyre à l’investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d’exclusion du Groupe BNP Paribas.

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

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- Le scoring actuel de l’actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ;
- Le scoring de son potentiel d’amélioration en 3 ans. Un plan d’action budgété accompagne ce 2^{ème} scoring, ce qui permettra à l’actif de participer significativement à l’amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

Les plans d’actions des actifs sont intégrés dans les Business Plans qui sont actualisés semi-annuellement. Les asset managers des actifs ont pour mission de s’assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre leur mise en place. Chaque actif doit justifier d’un plan d’action permettant au fonds de progresser de +20 points en trois ans, ou d’atteindre une note moyenne de 60/100.

Sur la base de l’audit réalisé en année 0 et des actions réalisées, chaque actif est réévalué annuellement par les équipes internes.

D’une manière plus générale, l’analyse ESG des actifs du portefeuille d’Opus Real s’effectue, grâce à un outil (Deepki) permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L’étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu’au 31 décembre 2021 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu’au 31 décembre 2024.

Les actifs concernés sont donc au nombre de 5. La note moyenne du portefeuille est de 40/100 et vise un progrès de 20 points d’ici le 31 décembre 2024. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d’au moins 20 points ou atteint la note de 60/100

Thème	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution
Description	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m², pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux transports en commun (- de 500 m d'un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante

Unité	kWhEF/m².an	kg CO₂eq/m²	% du nombre de contrats	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total de locataires	% du nombre total d'actifs
-------	-------------	-------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------------	----------------------------

Opus Real Phase 1	132	35	0 %	80 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Indicateurs de surperformance					88 %*	21,6 %**		
Uniqus_BAD HOMBURG VOR DER HOHE	114	32	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
IBIS HOTEL MUNICH	51	17	NON	NON	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
H.TRIUM	202	53	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
BREMEN - TEERHOF	156	42	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
RATINGEN – SCHEIBENHAUS	121	30	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque

* Accessibilité PMR, comparé au panel CSR de BNP Paribas REIM au 31 décembre 2021.

** Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux Articles 8 et 9 de SFDR au 31 décembre 2022.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 1 (SCORE AU 31/12/2023)

Actif	Pays	Typologie	2021	2022	2023
UNIQUS - BAD HOMBURG	Allemagne	Bureaux	41	43	56
IBIS HÔTEL - MUNICH	Allemagne	Hôtel/Hébergement	43	44	49
H.TRIUM - MUNICH	Allemagne	Bureaux	42	44	56
TEERHOF - BREMEN	Allemagne	Bureaux	37	49	55
SCHEIBENHAUS - RATINGEN	Allemagne	Bureaux	38	40	52
Total périmètre étudié			40	44	54

Marché immobilier

LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN ALLEMAGNE ET EN EUROPE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Toutefois les risques et les points d'attention ne manquent pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures.

En 2023, l'économie allemande a présenté un léger repli (-0,1 %), un résultat en deçà de la moyenne de la Zone euro (+0,5 %). À l'instar des autres pays européens, l'Allemagne a été impactée par l'inflation, et la remontée brutale des taux d'intérêt.

La hausse des prix de l'énergie a notamment eu des conséquences très fortes sur l'économie allemande, concentrée sur des secteurs énergivores. Conséquence, les exportations allemandes, moteur historique de la croissance, ont marqué le pas. À cela s'ajoute une perte de débouchés à l'extérieur de la Zone euro, en particulier avec la Chine qui souhaite substituer des productions locales subventionnées à ses importations.

Enfin, la demande intérieure allemande n'a pas pris le relais, elle aussi affectée par l'inflation. La consommation des ménages reste ainsi inférieure à l'avant Covid, à la différence de nombre de pays européens.

L'économie devrait légèrement se redresser en 2024, avec une croissance attendue à 0,3 % grâce au reflux de l'inflation et à la baisse des taux d'intérêt. Néanmoins, des freins subsistent : une politique budgétaire restrictive, la difficile transition vers une économie plus verte pour des secteurs énérgo-intensifs, etc.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ALLEMAGNE

À l'image du marché européen, les investissements en immobilier d'entreprise en Allemagne ont fortement chuté (-57 % sur un an) avec seulement 23,3 milliards d'euros investis, impactés par la forte remontée des taux d'intérêt et la stagnation de l'économie. Le marché outre-Rhin reste le deuxième marché européen, derrière le Royaume-Uni (43,5 milliards d'euros).

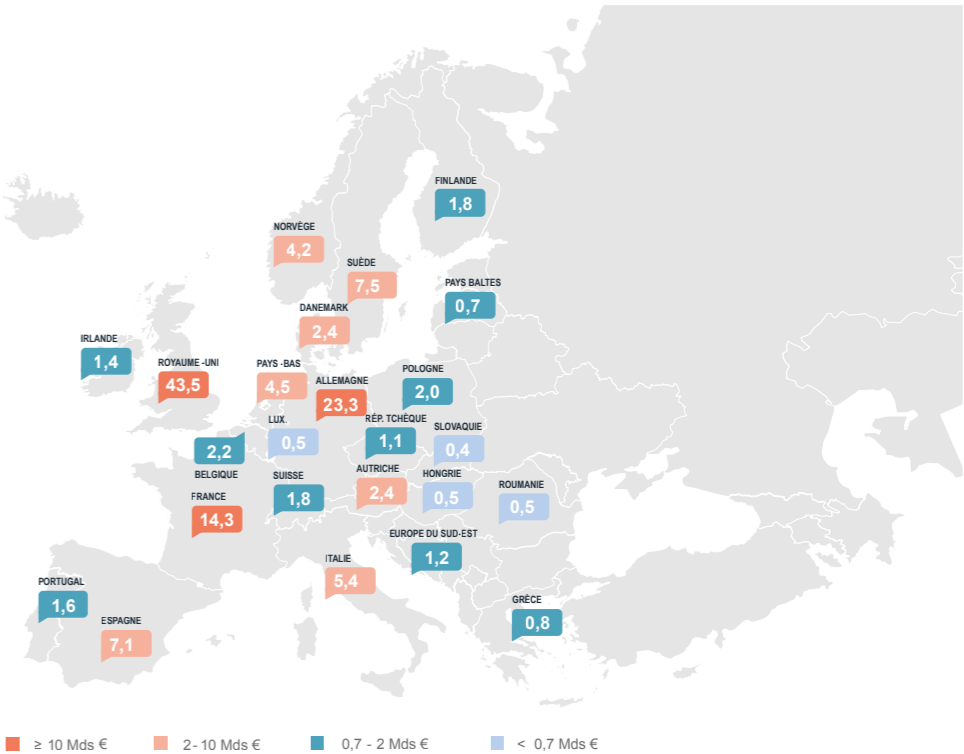
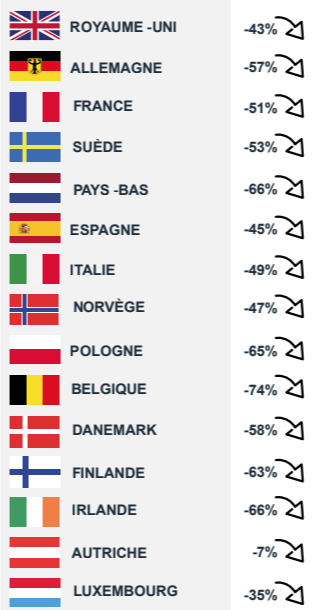
La baisse a été globale mais d'intensité variable en fonction de la typologie d'actifs. Le bureau est en forte baisse (-73 % sur un an) tandis que l'activité/logistique et le commerce affichent un repli comparable autour de -40 %. Ainsi, pour la première fois, les volumes investis en activité/logistique dépassent ceux en bureaux. Enfin, l'hôtellerie présente un retrait plus modéré (-29 %).

Si les investissements en bureaux ont fortement baissé à Berlin (-60 % sur un an) avec 1,5 milliards d'euros investis, ils se sont effondrés à Hambourg (752 millions d'euros, -77 %), Munich (678 millions d'euros, -73 %) et Francfort (267 millions d'euros, -92 %). Cette baisse est principalement due à la hausse des coûts de financement et des taux obligataires, par effet de comparaison.

Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, les taux de rendement « prime » en bureaux ont connu une nouvelle hausse en 2023. Ainsi, ils s'établissent à 4,20 % à Munich (+100 points de base depuis le quatrième trimestre 2022), 4,25 % à Berlin (+105 points de base) et à Hambourg (+95 points de base) et 4,50 % à Francfort (+115 points de base).

Volume d'investissement en immobilier d'entreprise en 2023

2023 vs. 2022



Source : BNP Paribas Real Estate

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ALLEMAGNE

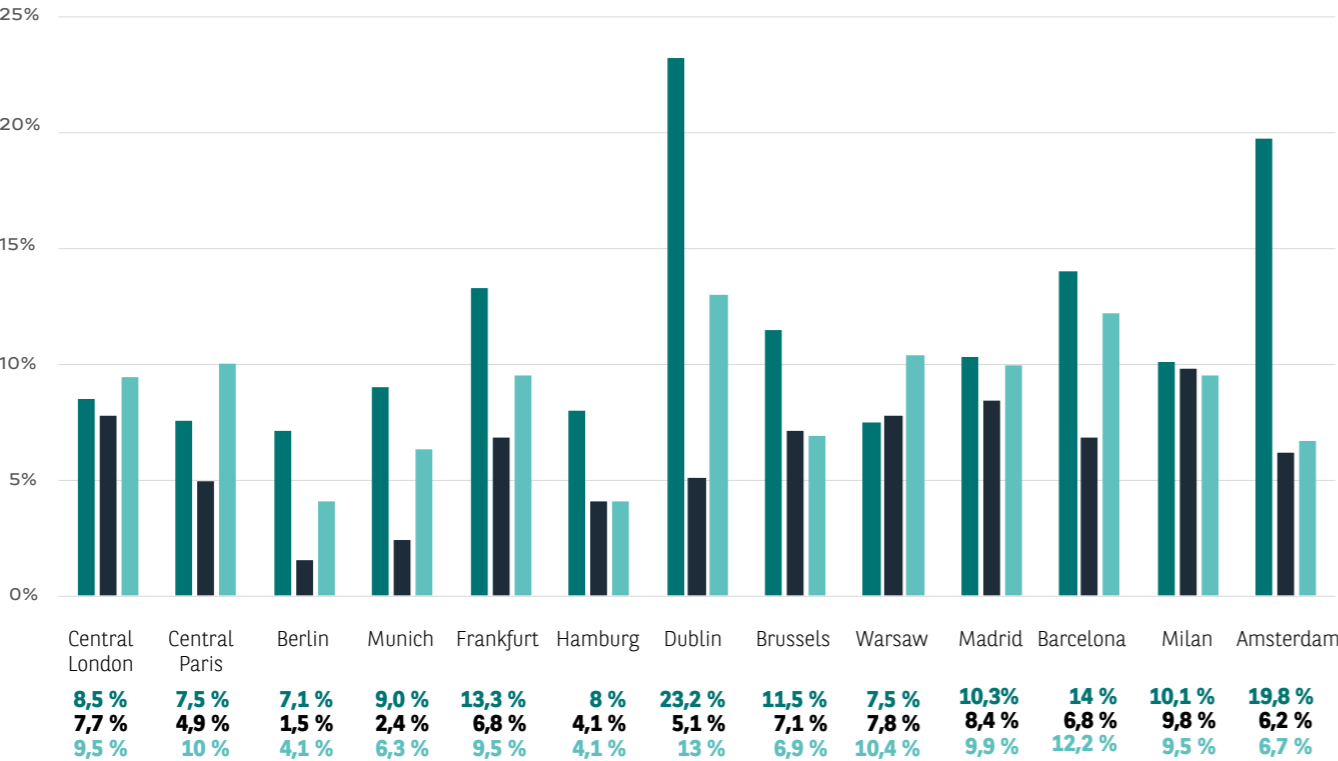
Le volume de transactions locatives dans les 6 grands marchés allemands s'est affiché en baisse en 2023 (-26 % sur un an), représentant 2,35 millions de m². Berlin reste le premier marché allemand avec 541 000 m² placés sur un an, mais présente une baisse très marquée (-30 %), à l'instar de Munich (-37 %, 467 000 m²). Hambourg, Francfort, et Düsseldorf affichent des baisses plus modérées (respectivement -19 %, -17 % et -4 %).

Les taux de vacance ont continué d'augmenter dans les principales villes allemandes, avec une disparité forte entre les secteurs géographiques. Ainsi, la hausse est portée par l'évolution de la vacance dans les quartiers périphériques tandis que les quartiers d'affaires centraux présentent toujours de faibles taux de vacance. À titre d'exemple, Munich affiche un taux de vacance de 6,3 % au quatrième trimestre 2023 alors qu'il n'est que de 2,8 % dans le quartier central des affaires.

Ces faibles taux de vacance poussent les valeurs locatives à la hausse, en particulier les loyers prime qui continuent d'augmenter. À Berlin, le loyer prime atteint 540 €/m²/an, et il atteint à Munich et Francfort 588 €/m²/an. À l'inverse, les loyers moyens se sont stabilisés sur les principales villes allemandes.

Taux de vacance sur les principaux marchés européens

● Taux de vacance 2010 ● Taux de vacance 2019 ● Taux de vacance Q4 2023



LE MARCHÉ LOCATIF DES HÔTELS EN ALLEMAGNE

Le rebond post-pandémie des activités hôtelières en Europe s’est à nouveau confirmé en 2023, en dépit du poids de l’inflation sur le pouvoir d’achat des ménages.

En 2023, les taux d’occupation des hôtels allemands se sont améliorés. Ils étaient de 65,9 %, ce qui représente une hausse de 7,5 points de base par rapport à 2022. Ils restent, en revanche, encore éloignés de leur niveau de 2019 (-6,3 points de base), impactés par le contexte économique morose en Allemagne.

Le RevPar (revenu par chambre disponible) a fortement augmenté, +21,3 % par rapport à 2022, et + 5,7 % par rapport à 2019. Cette bonne performance du RevPar s’explique principalement par la hausse des prix moyens des chambres.

Parmi les principaux marchés allemands, Hambourg détient la première place tant en termes d’occupation avec un taux de 76,9 %, que par rapport à son niveau de RevPar (91,3 €), boosté par l’occupation mais également par le prix moyen par chambre (118,7 €).





PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT POUR LES PROCHAINES ACQUISITIONS

Au 31 décembre 2023, votre SCPI détient un patrimoine évalué à 186,4 M€ composé de cinq immeubles de bureaux, d'un hôtel et d'un commerce. Elle ne détient aucune filiale.

La SCPI a appliqué une stratégie d'investissement qui repose sur les fondamentaux, en visant des actifs résilients avec un rendement attractif. Avec l'acquisition des actifs de Honeycamp à Mannheim et Toom à Brême, Opus Real a, de manière sélective, élargi son périmètre aux villes moyennes dynamiques qui présentent une vacance plus faible et une croissance locative plus importante que la plupart des grandes villes d'Allemagne. Les bureaux demeurent la cible d'investissement privilégiée, notamment aux localisations centrales, dites « prime », qui demeurent recherchées dans ces villes

En % des valeurs vénables	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Total
Francfort (Bad Homburg)	17,0 %	-	-	17,0 %
Mannheim	10,1 %	-	-	10,1 %
Munich (Hallbergmoos)	-	-	7,3 %	7,3 %
Munich	16,0 %	-	-	16,0 %
Brême (Teerhof)	18,0 %	-	-	18,0 %
Düsseldorf (Ratingen)	19,5 %	-	-	19,5 %
Brême (Toom)	-	12,1 %	-	12,1 %
Total	80,6 %	12,1 %	7,3 %	100,0 %

Les 7 immeubles qui composent le patrimoine de votre SCPI sont des immeubles neufs ou récents (7 ans d'âge moyen), livrés respectivement en 2009 pour les actifs de Brême et Ratingen, 2016 pour l'hôtel Ibis à Munich, 2017 pour l'actif de Bad Homburg, 2019 pour l'actif H.TRIUM à Munich, 2021 pour l'actif Honeycamp à Mannheim et 2023 pour l'actif Toom à Brême.

Deux actifs sont déjà certifiés : Bad Homburg (certification LEED Gold et WiredScore) et Ratingen (LEED Platinum et WiredScore Silver). Des certifications environnementales ou des labels liés à la connectivité sont en cours d'obtention pour les autres actifs du portefeuille : HTRIUM (BREAAAM In-Use, WiredScore), Ibis Hotel (WiredScore), Brême (BREAAAM In-Use), Honeycamp (BREAAAM In-Use ou équivalent) et Toom (DGNB Gold prévue à l'acquisition).

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Opus Real s'élève à 186,4 M€ hors droits au 31 décembre 2023, soit une diminution de -2,9 M€ par rapport au 31 décembre 2022 (189,3 M€). À périmètre courant, cette évolution s'explique par l'effet conjugué de la baisse des actifs sur l'exercice (-25,4 M€), partiellement compensée par l'acquisition de l'immeuble commercial à Brême valorisé à hauteur de 22,5 M€ HD au 31 décembre 2023.

À périmètre constant, la diminution de -25,4 M€ (-13,4 %) s'explique principalement par la hausse des taux directeurs décidée par les principales banques centrales dans le monde, ce qui exerce une pression à la baisse sur les valeurs des immeubles.

Valorisation	31/12/2022		31/12/2023		Variation de la valeur par part	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €	en %
Valeur de réalisation	167,56	1 716,04	139,70	1 417,35	-298,69	-17,4 %
Valeur de reconstitution	199,33	2 041,42	169,22	1 716,89	-324,53	-15,9 %

ACQUISITIONS 2023

Adresse de l'acquisition	Surface (m²)	Nature	Prix d'acquisition AEM (M€)
Schragestraße 10, 28239 BREMEN	11 131	Magasin de bricolage	26,4 ⁽¹⁾

Le 23 décembre 2023, Opus Real a procédé à sa 7^{ème} acquisition avec un ensemble immobilier à usage commercial situé à Brême en Allemagne, pour un montant d'environ 26,4 M€⁽¹⁾ (Actes En Main). Cette acquisition a notamment été financée avec la collecte et grâce au tirage partiel de la dette court terme auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel.

L'actif s'intègre à une zone commerciale située à proximité du centre-ville et de l'aéroport de Brême, il bénéficie également d'une excellente accessibilité (routes, tramway, bus).

Cet actif neuf est entièrement loué à Toom Baumarkt, leader du marché des magasins de bricolage en Allemagne, pour une durée ferme de 15 années. Cette opportunité a permis à la SCPI de se diversifier sur le secteur porteur du bricolage avec un actif résilient de « retail warehousing ».

Cet actif se distingue par ses caractéristiques environnementales uniques, qui font de lui un véritable modèle en matière d'investissement durable. Il est équipé de panneaux photovoltaïques sur son toit pour une production d'électricité durable, d'une toiture végétalisée contribuant à l'isolation du bâtiment et à la préservation de la biodiversité, d'un système d'éclairage intelligent à lumière naturelle ainsi que d'un système de récupération des eaux pluviales. Afin de favoriser les mobilités douces, de nombreuses bornes de recharge électrique et des parkings vélos sécurisés sont mis à disposition des utilisateurs.

Cet actif neuf et innovant démontre l'orientation de la SCPI sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN % DES LOYERS)

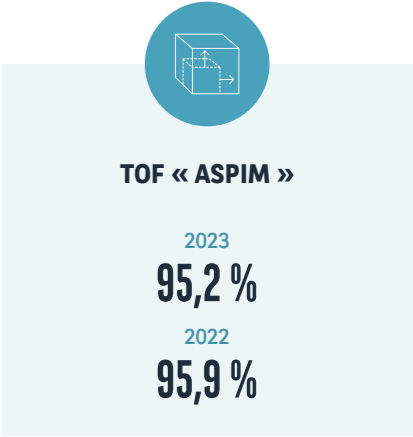
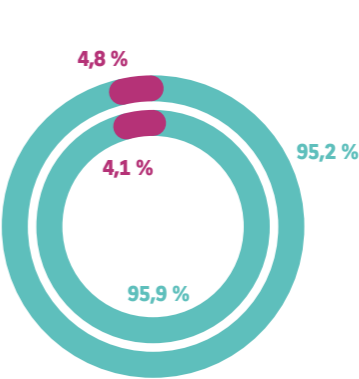
Le TOF « ASPIM » de la SCPI au titre de 2023 se présente de la façon suivante :

2022 : cercle intérieur
2023 : cercle extérieur

- Locaux loués (TOF « BRUT ») (a)
- Locaux disponibles à la location (b)

Le TOF « ASPIM » de 95,2 % est relativement stable par rapport au 31 décembre 2022 (95,9 %)

📄 DÉFINITIONS COMPLÈTES EN PAGE « GLOSSAIRE »



⁽¹⁾ Des retenues pour un montant de 682 K€ ont été appliquées et seront payées au cours de l'année 2024.

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2023

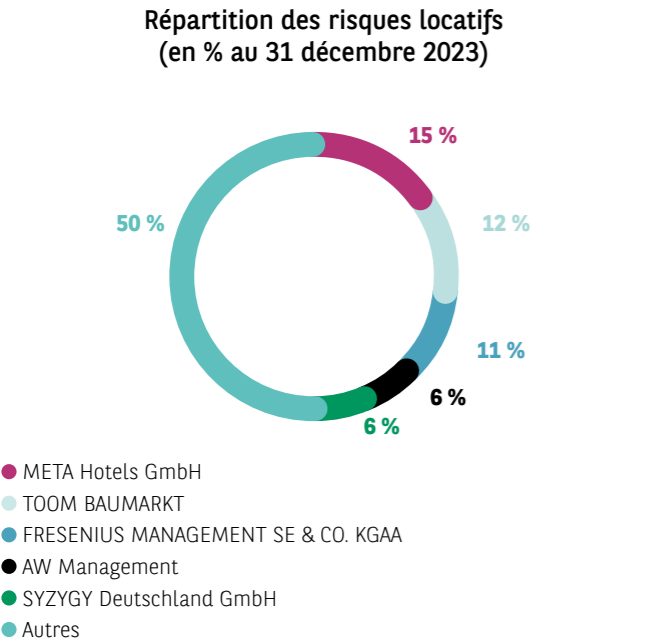
Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
Ratingen	1 023	Commerce	Quantum Gmbh
H.TRIUM Munich	743	Bureau	Laya Technologies
TOTAL	1 766		

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2023

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
Toom Baumarkt	11 131	Magasin de bricolage	Toom Baumarkt
H.TRIUM Munich	1 493	Bureau	Flowers Software*
TOTAL	22 374		

*Société spécialisée dans l'information et la communication.

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN % DES LOYERS)



Au 31 décembre 2023, Opus Real détient en pleine propriété un patrimoine de 7 actifs, loués à 67 contreparties locatives. Elles offrent une bonne sécurité des flux locatifs sur le long terme, du fait de longues durées d’engagement ferme (5,9 années en moyenne).

À cette même date, les 5 principales contreparties locatives de la SCPI, représentant 49 % des revenus locatifs d’Opus Real, sont :

- META Hotels GmbH, principal locataire de l’hôtel à Hallbergmoos (15 % des loyers de la SCPI),
- TOOM BAUMARKT, locataire du magasin de bricolage situé à Brême (12% des loyers de la SCPI)
- FRESENIUS, locataire de l’immeuble situé à Bad Homburg (11 % des loyers de la SCPI).
- AW Management, principal locataire de l’immeuble situé à Brême (6 % des loyers de la SCPI),
- SYZGY Deutschland GmbH, sur l’immeuble de Bad Homburg (6 % des loyers de la SCPI).

TRAVAUX

Il n’y a pas eu de travaux (comptabilisés en charges opérationnelles) au cours de l’année 2023.

ENDETTEMENT ET LEVIER

La SCPI Opus Real peut avoir recours à l’endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés, conformément à la réglementation en vigueur. Ces limites sont susceptibles d’être modifiées chaque année par l’assemblée générale des associés.

Sur l’année 2023, un tirage partiel de 5 M€ a été réalisé auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM) afin de finaliser l’acquisition du magasin de bricolage situé à Brême. Le montant tiré s’établit à 30 M€ au 31 décembre 2023. Cet emprunt permet une flexibilité dans la politique d’investissement de la SCPI en optimisant l’utilisation de sa trésorerie pour investir en avance de phase de collecte.

Ainsi au 31 décembre 2023, votre SCPI comptabilise 50 M€ de dette financière (uniquement en direct, la SCPI ne détenant pas de filiales) avec les banques prêteuses suivantes : la banque allemande Munchener HYP pour 20 M€ et BECM⁽¹⁾ pour 30 M€.

Le financement bancaire en place auprès de Munchener Hyp est à taux fixe (au taux moyen de 0,83 %), tandis que le prêt revolving auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel est à taux variable (1,05 % + Euribor 3M flooré). Ces deux prêts arriveront respectivement à échéance en juillet 2028 et avril 2027.

⁽¹⁾ Ce crédit court-terme renouvelable, dit crédit revolving, permet à la SCPI Opus Real, dans le cadre d’une convention de crédit, de bénéficier d’un financement d’un montant maximum de 35 M€, sous forme d’avances, remboursables à court-terme (moins d’un an) et renouvelables jusqu’à l’échéance finale de la convention en avril 2027

À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l’engagement d’une SCPI qui n’a pas recours à l’endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l’inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

Pour le détail des informations sur les financements bancaires de votre SCPI, veuillez-vous reporter aux annexes comptables dans la rubrique « États des emprunts », en page 41 de ce rapport.



LEVIER AIFM AU 31/12/2023

MÉTHODE BRUTE

128 %

MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

136 %

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI passe de 60,20 € par part (5,4 M€) en 2022 à 55,67 € par part (5,5 M€) en 2023 soit une diminution de -4,53 € par part (sur la base d’un nombre de parts moyen en jouissance de 98 351 en 2023).

Cette diminution s’explique principalement par la hausse de 7,60 € par part des charges d’intérêts des emprunts qui passe de 5,37 € par part (0,5 M€) à 12,96 € par part (1,3 M€) en 2023, en lien avec la hausse de l’EURIBOR 3 mois au cours de l’année 2023 et ses impacts sur l’emprunt BECM.

Par ailleurs, les recettes locatives passent de 83,04 € par part (7,5 M€ soit 75 % des recettes globales) en 2022 à 87,46 € par part (8,6 M€ soit 82 % des recettes globales) en 2023. Cette légère augmentation de +3,70 € par part s’explique principalement par les loyers générés sur une année pleine avec l’acquisition de Honeycamp Mannheim.

DISTRIBUTION

Au titre de l’exercice 2023, la distribution brute 2023 s’élève à 61,06 € par part (contre 59,43 € par part en 2022) et comprend la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI pour le compte des associés (pour 3,67 €/part).

Les dividendes se sont élevés à 57,27 €/part pour l’exercice 2023.

Sous réserve de l’approbation de l’assemblée générale 2024, après affectation du résultat de l’exercice, le report à nouveau est de 20,20 € par part à la fin 2023, contre 20,86 € par part en 2022. Pour rappel, un montant est prélevé pour chaque nouvelle part souscrite afin de maintenir le niveau du report à nouveau existant et garantir ainsi l’équité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Distribution brute par part de pleine jouissance (en € par part)

Revenus fonciers	Revenus financiers ⁽¹⁾	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d’immeubles ⁽²⁾	Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI	Fiscalité sur les plus-values de cessions d’immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽⁴⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽⁵⁾
A	B	A+B	C	D	E	A+B+C+D+E	A+B	C+E
48,91 €	8,36 €	57,27 €	-	3,79 €	-	61,06 €	100 %	0%

⁽¹⁾ L’éventuelle distribution de plus-values sur cessions d’immeubles est réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-value sur cessions d’immeubles.

⁽²⁾ En cas de vente d’un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l’éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l’impôt sur les sociétés, l’impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l’immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l’associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

⁽³⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI.

⁽⁴⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d’immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d’immeubles payée par la SCPI pour le compte de l’associé.

NB : Les associés de la SCPI Opus Real sont redevables de l’impôt sur les revenus fonciers en fonction de leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI. Les revenus locatifs perçus des immeubles situés en Allemagne supportent d’abord l’impôt sur les sociétés allemandes au taux de 15,825 %. Cet impôt est payé directement au Trésor allemand par la SCPI pour le compte de ses associés.

INDICATEURS DE PERFORMANCE	
TRI	
5 ans	-0,21 %
TAUX DE DISTRIBUTION	
Dividende brut ⁽¹⁾ au titre de l'année (a)	61,06 €
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2023 (b)	2 040
Taux de distribution ⁽²⁾ (a) / (b)	2,99 % (dont part des revenus non récurrents = 0 %)
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER	
Taux de distribution (a)	2,99 %
Variation Valeur de réalisation 2023 vs. Valeur de réalisation 2022 (b)	-17,41 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	-14,42 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).
⁽²⁾ Selon la méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Date d'immatriculation : 27 janvier 2017 / Nominal de la part : 1 750 €

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année (1)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 payé par l'acquéreur (2)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2019	103 307 750 €	41 627 775 €	59 033	1 658	1 960 €	3 737 252 €
2020	137 361 000 €	38 189 165 €	78 492	2 281	1 960 €	3 454 850 €
2021*	152 559 750 €	17 310 984 €	87 177	2 578	1 980 €	1 716 499 €
2022**	170 873 500 €	21 321 135 €	97 642	2 916	2 040 €	2 105 318 €
2023***	172 481 750 €	2 894 527 €	98 561	2 992	1 840 €	981 081 €

⁽¹⁾ Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.
⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.
* Prix de souscription par part jusqu'au 30 avril 2021 : 1 960 €. À compter du 1^{er} mai 2021 : 1 980 €.
** Prix de souscription par part jusqu'au 31 mars 2022 : 1 980 €. À compter du 1^{er} avril 2022 : 2 040 €.
*** Prix de souscription par part jusqu'au 20 septembre 2023 : 2 040 €. À compter du 21 septembre 2023 : 1 840 €.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion
2018	355	1,3 %	NS	-	-
2019	265	0,7 %	NS	-	-
2020	283	0,5 %	NS	-	-
2021	1 066	1,4 %	NS	-	-
2022	1 225	1,4 %	NS	-	-
2023	4 468	4,6 %	Non connu*	-	-

⁽¹⁾ Le délai d'exécution d'une cession n'est pas connu à date.



ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021		2021		2023	
			Jusqu'au 30/04	Depuis le 01/05	Jusqu'au 31/03	Depuis le 01/04	Jusqu'au 20/09	Depuis le 21/09
Prix de souscription	1 960 €	1 960 €	1 960 €	1 980 €	1 980 €	2 040 €	2 040 €	1 840 €
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	56,50 €	44,13 €	54,70 €		59,43 €		61,06 €	
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	2,88 %	2,25 %	2,79 %		3,00 %		2,99 %	
Report à nouveau cumulé par part	5,31 €	5,66 €	16,78 €		20,86 €		20,20 €	

⁽¹⁾ Pour 2021, 2022 et 2023, le dividende correspond à la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (en France et à l'étranger), versé respectivement au titre de ces années.
⁽²⁾ Pour les années 2019 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2023 au taux de distribution tel que défini par les nouvelles normes ASPIM 2022, ce taux étant la division du dividende brut par le prix moyen acheteur de l'année précédente.

Le prix de souscription de la part est fixé à 1 840,00 € depuis le 21 septembre 2023, en baisse de 200,00 € par rapport au prix précédent. Pour mémoire, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Le prix de souscription se décompose comme suit

Valeur nominale : 1 750,00 €

Prime d'émission : 90,00 €

La prime d'émission ainsi que la commission de souscription correspondent à 8,93 % HT (10,716 % TTC) du prix de souscription.

Le prix de retrait, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT s'élève à 1 675,69 € par part.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Résolutions à caractère ordinaire présentées lors de la prochaine Assemblée Générale Mixte :

Outre l'approbation des comptes annuels et des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les associés sont également appelés à s'exprimer sur la nomination ou le renouvellement de quatre membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

Résolutions à caractère extraordinaire présentées lors de la prochaine Assemblée Générale Mixte :

• **Refonte de la note d'information** : la société de gestion vous sollicite pour l'approbation des modifications portant principalement sur les points suivants :

- Clarification de la politique d'investissement ;

- Introduction des mécanismes de gestion de liquidité et notamment de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital de la société. Ces mécanismes ont pour objectif d'assurer une meilleure liquidité de la SCPI et de prévenir les situations de blocage des retraits en permettant un passage sur le marché secondaire ;

- Modification des conditions générales de souscription des parts et notamment introduction de la possibilité de souscrire des parts décimalisées. La souscription de parts décimalisées en dixièmes, centièmes ou millièmes a pour objectif de moderniser la SCPI en permettant de mettre en place une possibilité d'épargne programmée. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier ;
- Modification des modalités de sorties et notamment introduction d'un mécanisme de plafonnement des demandes de retrait supérieures à 1 million d'euros. Afin d'assurer une meilleure liquidité de la SCPI et de prévenir les situations de blocage, la société de gestion propose d'introduire un mécanisme qui plafonnera les ordres de retrait de plus de 600 parts (soit environ 1 million d'euros). En cas d'ordre de retrait de plus 600 parts, le retrait sera exécuté partiellement et par tranche de 600 parts au maximum, sous réserve de souscriptions suffisantes. Les parts non exécutées seront automatiquement inscrites sur le registre des retraits, à la date de remboursement de la dernière tranche exécutée ;

- Modification de la présentation des frais pour assurer une meilleure transparence de l'information conformément aux attentes de l'Autorité des Marchés Financiers ;

- Modification de la présentation des modalités de fonctionnement de la société.

• **Modifications statutaires** : la société de gestion vous sollicite pour l’approbation des modifications statutaires qui reflètent les modifications apportées à la note d’information ;

• **Réduction de capital** non motivée par les pertes par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part sociale de 1 750 euros à 150 euros.

Il est proposé aux associés de réduire la valeur nominale des parts de 1 750 euros à 150 euros par voie de réduction de capital et d’affecter le montant de 157 697 600 euros à un compte Réserves. Par conséquent, le montant des capitaux propres de la SCPI ne sera pas affecté par cette opération. Etant calculé sur la base du capital social effectif, le montant de la réduction de capital est donc susceptible d’évoluer compte tenu de la variabilité du capital de la SCPI.

La nouvelle valeur nominale de 150 euros correspondra à la valeur nominale minimum fixée par l’article L214-88 du Code monétaire et financier à la date de l’Assemblée générale.

Cette réduction de capital entraînera une réduction du montant du capital maximum qui sera fixé à quarante-deux millions neuf cent mille (42 900 000) euros représentant 286 000 parts sociales. Cette réduction de capital n’étant pas motivée par des pertes, les créanciers sociaux bénéficient d’un droit d’opposition de 20 jours à compter de la date du dépôt au greffe du tribunal de commerce du procès-verbal de l’assemblée générale extraordinaire qui décidera de la réduction. En raison de ce droit d’opposition, la décision de réduire le capital serait soumise à la condition suspensive d’absence d’opposition de la part des créanciers sociaux.

Nous vous proposons de conférer une délégation de pouvoir à votre société de gestion pour :

- Arrêter le montant définitif de la réduction de capital,
- En cas d’existence d’oppositions, constater la non-réalisation de la réduction de capital et en informer les associés ;
- En cas d’absence d’oppositions, procéder à l’affectation de la réduction de capital au compte Réserves selon les modalités prévues par l’assemblée, constater la réalisation définitive de la réduction de capital, mettre à jour les statuts et effectuer les formalités légales.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	86,82	100,00	58,92	100,00	86,49	100,00	83,04	94,34	87,46	91,19
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	4,98	5,22	8,45	8,81
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS	86,82	100,00	58,92	100,00	86,49	100,00	88,02	100,00	95,91	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	7,34	8,46	5,90	10,01	8,17	9,44	8,72	9,90	10,22	10,66
Autres frais de gestion	19,99	23,03	5,50	9,34	7,69	8,89	10,56	12,00	10,69	11,14
Entretien du patrimoine au cours de l’exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	2,31	2,66	3,87	6,58	8,06	9,31	8,36	9,50	18,33	19,11
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	29,65	34,15	15,27	25,93	23,91	27,65	27,64	31,40	39,24	40,92
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,06	0,07	0,09	0,15	1,58	1,82	0,18	0,21	1,00	1,04
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour gros entretiens	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,06	-	0,09	0,15	1,58	1,82	0,18	0,21	1,00	1,04
TOTAL CHARGES	29,65	34,15	15,27	25,93	23,91	27,65	27,82	31,40	40,24	41,96
Résultat courant	57,17	65,85	43,64	74,07	62,58	72,35	60,20	68,39	55,67	58,04
Variation du report à nouveau	0,67	0,77	-0,49	-0,83	11,58	13,39	4,31	4,90	-1,60	-1,67
Variation autres réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués après prélèvement libératoire	56,50	65,08	44,13	74,90	51,00	58,97	55,89	63,50	57,27	59,71

L'ensemble des montants par part présenté ci-dessus pour l'année 2023 a été calculé sur la base de la moyenne des titres détenus en 2023.

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ Y compris les produits exceptionnels.

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes						
Montant TTC	1 013 383,40	234 792,86	415 920,94	145 340,70	101 328,63	350 793,13
Nombre de factures	312	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	22,84 %	5,29 %	9,37 %	3,28 %	2,28 %	7,91 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	1 013 383,40	234 792,86	415 920,94	145 340,70	101 328,63	350 793,13
Nombre de factures	312	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	22,84 %	5,29 %	9,37 %	3,28 %	2,28 %	7,91 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes						
Montant TTC	1 859 689,46	794 020,22	759 612,47	219 238,01	116 272,19	764 566,79
Nombre de factures	279	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	16,82 %	7,18 %	6,87 %	1,98 %	1,05 %	6,92 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	1 859 689,46	794 020,22	759 612,47	219 238,01	116 272,19	764 566,79
Nombre de factures	279	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	16,82 %	7,18 %	6,87 %	1,98 %	1,05 %	6,92 %



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	224 922 855,94
Valeur comptable des participations et comptes courants	-
Valeur nette des autres actifs	-46 704 898,10
Valeur comptable	178 217 957,84
Soit pour une part	1 808,20 €

Valeur de réalisation (résultant du l’expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	186 400 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur avance sur comptes courants	-
Valeur nette des autres actifs	-46 704 898,10
Valeur de réalisation	139 695 101,90
Soit pour une part	1 417,35 €

Valeur de reconstitution (ce qu’il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	139 695 101,90
Frais acquisition sur immeubles	11 393 000,00
Commission de souscription	18 130 572,23
Valeur de reconstitution	169 218 674,13
SOIT POUR UNE PART :	1 716,89 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Au 31/12/2022	Mouvements de l’exercice	Au 31/12/2023
Fonds collectés	192 637 964,16	2 894 527,36	195 532 491,52
(1) - Prime d’émission	-	-	-
(2) + Cession d’immeubles	-	-	-
+/- Values sur cessions d’actif	-	-	-
- Distribution de la plus value	-	-	-
(3) - Achat d’immeubles, agencements et aménagements	-186 039 046,43	-26 413 548,35	-212 452 594,78
(4) - Frais d’acquisition (non récupérables)	-12 065 580,30	-304 680,86	-12 370 261,16
(5) + Amortissements des frais d’acquisition	-	-	-
(6) - Prélèvement sur la prime d’émission	-18 211 788,60	-1 093 436,33	-19 305 224,93
SOLDE	-23 678 451,17	-24 917 138,18	-48 595 589,35



Honeycamp - Mannheim (Allemagne)

Contrôle interne et gestion des risques

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du Groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de Contrôle Permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

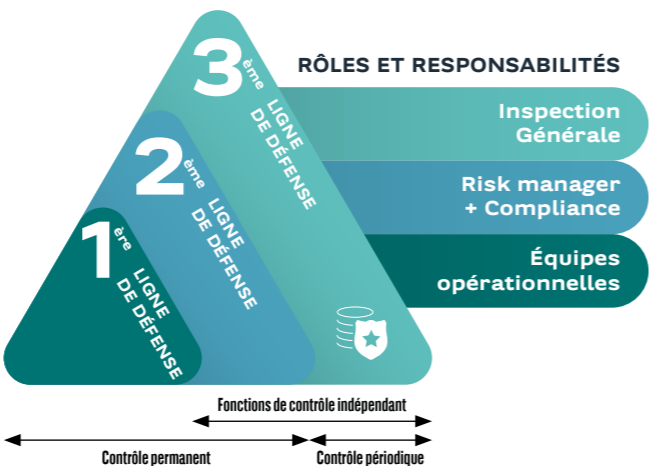
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le Groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

Elle contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.



LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et de celles du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a 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 ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2023.

La fonction conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^e niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de BNP Paribas REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure* (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

Rapport du conseil de surveillance



Olivier GIORGETTA

Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel concernant l'activité de notre SCPI pour l'année 2023.

Nous remercions la société de gestion qui s'est attachée à conduire ses travaux en bonne intelligence avec le conseil, en mettant à notre disposition l'ensemble des éléments nécessaires à l'exercice de notre mission ou en répondant à nos interrogations lors de nos séances de travail. De fait, nous avons pu donner un avis consultatif en vue de préserver les intérêts à moyen et long terme des associés d'Opus Real.

Nous nous sommes réunis 3 fois lors de l'exercice 2023 : le 2 mars, le 27 juin et le 2 octobre. L'objectif de ces réunions est d'avoir tout au long de l'année la vision la plus complète possible de la vie de la SCPI, notamment le rythme de la collecte, les projets d'investissement ainsi que les perspectives de distribution.

L'assemblée générale du 18 juin 2024 sera la septième assemblée générale d'approbation des comptes de notre SCPI.

DES VALEURS D'EXPERTISE EN BAISSÉ

A partir de la mi 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a mené une politique de relèvement de ses taux directeurs afin de lutter contre l'inflation. L'ampleur et la vitesse de ce resserrement monétaire ont été sans précédent, avec pas moins de dix étapes de hausse successives en à peine plus d'un an, au terme desquelles le taux de dépôt est passé de -0,50 % (juillet 2022) à 4 % (septembre 2023).

Si cette forte remontée des taux directeurs a entraîné de façon mécanique une baisse du prix de nombreux actifs, le mouvement a été plus accentué encore sur les bureaux Outre-Rhin, classe d'actifs à laquelle Opus Real a principalement dédié ses investissements. Rappelons que le marché immobilier allemand, de par sa profondeur et la solidité de son économie, est perçu par les investisseurs comme une sorte de « valeur refuge », ce qui légitime

un rendement plus faible que celui offert par des actifs plus risqués. Or, la correction, qui a été particulièrement visible à partir du second semestre 2022, a impacté prioritairement les biens à faible rendement.

Alors que, traditionnellement, les expertises immobilières des SCPI sont réalisées une fois par an au 31 décembre, les sociétés de gestion de SCPI ont, sur la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), lancé une campagne d'expertise de leur patrimoine au 30 juin 2023 afin que les épargnants aient une vision aussi juste que possible – et surtout non différée dans le temps – de l'impact de la remontée des taux sur la valorisation de leur patrimoine.

Le résultat de ces expertises a fait apparaître une contraction de la valeur du patrimoine de 6,2 % au titre du premier semestre 2023, de façon relativement homogène au sein du portefeuille, ce qui s'explique par l'allocation majoritaire du portefeuille de la SCPI en bureaux. La tendance s'est confirmée au 31 décembre 2023 avec une baisse additionnelle de 7,7 %, soit une diminution de 13,4 % sur l'ensemble de l'année (à périmètre constant).

BAISSE DU PRIX DE LA PART LE 21 SEPTEMBRE 2023

Rappelons que le prix de souscription d'une SCPI à capital variable doit obligatoirement se situer dans une « fourchette » de plus ou moins 10 % par rapport à la « valeur de reconstitution » qui, comme son nom l'indique, correspond au prix qu'il faudrait payer, frais inclus, pour reconstituer à l'identique le patrimoine de la SCPI.

Après un premier ajustement négatif de 5,1 % en 2022, la valeur de reconstitution de la SCPI a baissé de 6,6 % au premier semestre 2023, en lien avec les évolutions de la valeur vénale des immeubles détenus par notre SCPI. Afin de refléter cette évolution, le prix de souscription de la part a été abaissé à 1 840 € depuis le 21 septembre 2023, soit un prix de retrait de 1 675,69 €. Soucieux du respect de l'égalité de traitement entre les porteurs de parts, le conseil de surveillance a validé ces ajustements.

UNE COLLECTE À L'ARRÊT

Le marché des parts traverse une phase de très fort ralentissement depuis plusieurs mois. Ce phénomène touche Opus Real mais également de nombreuses autres SCPI. L'année 2023 a été marquée par une collecte modérée au premier semestre suivie par une décollecte au second semestre, en raison des incertitudes nées de la crise immobilière en cours.

Au 31 décembre 2023, aucune part n'était en attente de retrait. Toutefois, depuis le début de l'année 2024, les demandes de retrait excèdent les nouveaux investissements, ce qui entraîne le blocage du marché des parts.

UNE 7^{ÈME} ACQUISITION VIENT RENFORCER LA DIVERSIFICATION

Nous avons, le 23 décembre 2023, finalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage commercial situé à Brême, pour un montant d'environ 25,1 M€. Cet ensemble neuf est entièrement loué à Toom Baumarkt, leader du magasin de bricolage en Allemagne, pour une durée ferme de 15 ans. L'actif s'intègre parfaitement dans un pôle commercial proche du centre-ville et de l'aéroport de Brême, bénéficiant d'une excellente accessibilité par routes, tramway et bus. Cette acquisition représente une opportunité pour Opus Real de se diversifier dans le secteur florissant du bricolage avec un actif résilient de type « retail warehousing ».

Par ailleurs, cet actif se distingue par ses attributs environnementaux uniques, le positionnant comme une référence en matière d'investissement durable :

- **Production d'énergie propre** : Des panneaux solaires sur le toit génèrent de l'électricité renouvelable, réduisant ainsi l'empreinte carbone du bâtiment.
- **Isolation et biodiversité** : Un toit végétalisé contribue à l'isolation thermique du bâtiment et favorise la préservation de la biodiversité locale.
- **Éclairage intelligent et gestion des ressources** : Un système d'éclairage intelligent optimise l'utilisation de la lumière naturelle, tandis qu'un système de récupération des eaux pluviales permet une gestion durable des ressources.
- **Mobilité douce** : Des bornes de recharge pour véhicules électriques et des parkings à vélos sécurisés encouragent les modes de transport doux.

Ces attributs environnementaux exemplaires illustrent l'engagement d'Opus Real envers les principes d'investissement durable et de responsabilité sociétale des entreprises (ESG). L'acquisition de cet actif souligne la volonté de concilier performance économique et impact positif sur l'environnement.

LES RÉSULTATS 2023

Le résultat net de l'exercice 2023 s'établit à 55,67 € par part (5,5 M€), soit une diminution de 4,53 € par part par rapport à 2022. Cette diminution s'explique principalement par la hausse des charges d'intérêt des emprunts qui passe de 5,37 € par part (0,5 M€) à 12,96 € par part (1,3 M€) en 2023, en lien avec la hausse de l'EURIBOR 3 mois au cours de l'année 2023 et son incidence sur l'emprunt BECM. Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève à 20,20 € par part à fin 2023 (contre 20,86 € à fin 2022). La distribution 2023 n'a pas été affectée par l'évolution des valeurs immobilières. Les immeubles sont loués à des locataires de qualité, avec des flux sécurisés sur le long terme. La distribution brute est en augmentation, elle passe de 59,43 €/part en 2022 à 61,06 €/part en 2023. Les perspectives sont stables avec une distribution prévisionnelle sur l'année 2024 comprise entre 59,00 et 63,00 €/part.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Conformément aux statuts, les mandats de trois des membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de cette assemblée générale. Il s'agit de ceux de :

- Xavier DECROQC
- Olivier GIORGETTA
- Pierre LE BOULERE

Le conseil dans son ensemble tient à remercier ses membres pour leur implication lors des réunions.

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous :

- Donner procuration à la société de gestion en cochant la case « Je donne procuration au Président de l'assemblée générale » ;
- Donner procuration à un associé en cochant la case « Je donne procuration à... » et indiquer le nom d'un associé à l'assemblée générale.

Lors de notre conseil de surveillance du mercredi 13 mars 2024, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la société de gestion et notamment des résolutions qui vous sont présentées, et en avons débattu. Nous vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le conseil de surveillance
Olivier Giorgetta
Président du conseil de surveillance



Exercice clos le 31 décembre 2023

À l’assemblée générale de la société civile de placement immobilier OPUS REAL

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l’assemblée générale, nous avons effectué l’audit des comptes annuels de la SCPI OPUS REAL relatifs à l’exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu’ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l’exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L’OPINION

RÉFÉRENTIEL D’AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d’exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l’audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d’émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l’audit des comptes annuels de l’exercice.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l’annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l’état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d’une évaluation, réalisée par l’expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l’expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n’avons pas d’observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l’article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d’établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle

interne qu’elle estime nécessaire à l’établissement de comptes annuels ne comportant pas d’anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs.

Lors de l’établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d’évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d’exploitation et d’appliquer la convention comptable de continuité d’exploitation, sauf s’il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L’AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d’établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d’obtenir l’assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d’anomalies significatives. L’assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d’assurance, sans toutefois garantir qu’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d’erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l’on peut raisonnablement s’attendre à ce qu’elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l’article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, définit et met en œuvre des procédures d’audit face à ces risques, et recueille des éléments qu’il estime suffisants et appropriés pour fonder son

opinion. Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie significative résultant d’une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l’audit afin de définir des procédures d’audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d’exprimer une opinion sur l’efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l’application par la direction de la convention comptable de continuité d’exploitation et, selon les éléments collectés, l’existence ou non d’une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s’appuie sur les éléments collectés jusqu’à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d’exploitation. S’il conclut à l’existence d’une incertitude significative, il attire l’attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d’ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 29 mai 2024
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE



Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d’approbation des comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l’occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l’existence d’autres conventions. Il vous appartient d’apprécier l’intérêt qui s’attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l’exécution, au cours de l’exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l’assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l’approbation de l’assemblée générale

Nous vous informons qu’il ne nous a été donné avis d’aucune convention intervenue au cours de l’exercice écoulé à soumettre à l’approbation de l’assemblée générale en application des dispositions de l’article L. 214-106 du Code monétaire financier.

Conventions déjà approuvées par l’assemblée générale

Nous avons été informés que l’exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l’assemblée générale au cours d’exercices antérieurs, s’est poursuivie au cours de l’exercice écoulé.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

L’article 18 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Afin d’assurer l’administration de la SCPI, l’information régulière des associés, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l’encaissement des loyers, préloyers, indemnités d’occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard etc., paiements et récupération auprès des locataires, des charges, états des lieux, visites d’entretien du patrimoine immobilier et généralement, pour toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d’immeubles, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion qui est fixée à 10% HT maximum d’une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et des produits financiers nets et d’autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la Société dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la Société.

Au titre de l’exercice 2023, la charge comptabilisée s’élève à 1 005 448,24 euros HT.

- Afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, une commission représentant 8,93 % hors taxes du prix de souscription.

Au titre de l’exercice 2023, le montant prélevé sur la prime d’émission s’élève à 981 081,20 euros HT.

- Afin de réaliser les acquisitions, ventes ou échanges d’un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d’acquisition ou de cession d’actifs immobiliers arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

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

Au titre de l’exercice 2023, aucune commission n’a été comptabilisée.

Paris La Défense, le 29 mai 2024
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE



ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	224 922 855,94	186 400 000,00	198 204 626,73	189 300 000,00
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	222 902 203,63	186 400 000,00	196 488 655,28	189 300 000,00
Immobilisations en cours	2 020 652,31	-	1 715 971,45	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	224 922 855,94	186 400 000,00	198 204 626,73	189 300 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	11 442 534,61	11 442 534,61	27 393 550,67	27 393 550,67
Locataires et comptes rattachés	4 022 334,75	4 022 334,75	1 952 377,66	1 952 377,66
Locataires douteux	579 053,55	579 053,55	353 105,35	353 105,35
Dépréciations des créances douteuses	-150 101,70	-150 101,70	-57 139,31	-57 139,31
Autres créances	6 991 248,01	6 991 248,01	25 145 206,97	25 145 206,97
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	612 519,19	612 519,19	491 265,87	491 265,87
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	-	-	-	-
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	3 700,77	3 700,77
<i>Créances fiscales</i>	6 146 547,47	6 146 547,47	4 113 751,18	4 113 751,18
<i>Débiteurs divers</i>	232 181,35	232 181,35	20 536 489,15	20 536 489,15
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	10 550 652,14	10 550 652,14	7 612 614,35	7 612 614,35
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	10 550 652,14	10 550 652,14	7 612 614,35	7 612 614,35
TOTAL III	21 993 186,75	21 993 186,75	35 006 165,02	35 006 165,02
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-68 723 540,89	-68 723 540,89	-56 779 115,96	-56 779 115,96
Dettes financières	-50 612 580,89	-50 612 580,89	-47 582 746,00	-47 582 746,00
Dettes d'exploitation	-3 028 887,07	-3 028 887,07	-1 520 541,77	-1 520 541,77
Dettes diverses	-15 082 072,93	-15 082 072,93	-7 675 828,19	-7 675 828,19
<i>Dettes fiscales</i>	-4 795 224,19	-4 795 224,19	-2 612 034,48	-2 612 034,48
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-1 247 714,18	-1 247 714,18	-1 247 714,18	-1 247 714,18
<i>Locataires créditeurs</i>	-2 388 448,17	-2 388 448,17	-993 828,42	-993 828,42
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-1 839 134,54	-1 839 134,54	-1 479 474,69	-1 479 474,69
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	-4 811 551,85	-4 811 551,85	-1 342 776,42	-1 342 776,42
TOTAL IV	-68 723 540,89	-68 723 540,89	-56 779 115,96	-56 779 115,96
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	25 456,04	25 456,04	30 991,32	30 991,32
TOTAL V	25 456,04	25 456,04	30 991,32	30 991,32
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	178 217 957,84	-	176 462 667,11	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	139 695 101,90	-	167 558 040,38

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	170 873 500,00	-	1 608 250,00	172 481 750,00
Capital souscrit	170 873 500,00	-	1 608 250,00	172 481 750,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-	-	-	-
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION	3 552 675,56	-	192 841,03	3 745 516,59
Prime d'émission ou de fusion	21 764 464,16	-	1 286 277,36	23 050 741,52
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-18 211 788,60	-	-1 093 436,33	-19 305 224,93
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	-	-	-	-
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-	-	-	-
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	1 656 285,10	380 206,45	112 355,13	2 148 846,68
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	-	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent	-	-	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	380 206,45	-380 206,45	-158 155,43	-158 155,43
Résultat de l'exercice	5 410 162,61	-5 410 162,61	5 475 026,08	5 475 026,08
Acomptes sur distribution	-5 029 956,16	5 029 956,16	-5 633 181,51	-5 633 181,51
TOTAL GENERAL	176 462 667,11	-0,00	1 755 290,73	178 217 957,84

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
PRODUITS IMMOBILIERS	11 053 518,01	9 894 345,21
Loyers	8 581 997,50	7 157 273,60
Produits annexes	20 001,68	305 556,09
Produits annexes	20 000,00	305 554,68
Autres produits de gestion courante	1,68	1,41
Transferts de charges immobilières	-	10 106,75
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	-	59 786,25
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	59 786,25
Charges remboursées par les locataires	273 477,73	161 699,16
Primes d'assurance	154 068,88	107 117,03
Taxes foncières	119 408,85	54 582,13
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	2 178 041,10	2 199 923,36
Taxes locatives		
Charges locatives	2 178 041,10	2 199 923,36

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
CHARGES IMMOBILIERES	3 676 410,50	3 184 855,78
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 467 884,33	2 389 458,14
Primes d'assurance	154 068,88	107 117,03
Taxes foncières	119 408,85	54 582,13
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	-	-
Charges locatives	2 194 406,60	2 227 758,98
Charges d'entretien du patrimoine locatif	9 895,65	32 345,24
Entretiens, réparations	9 895,65	32 345,24
Travaux refacturables	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Services extérieurs	564 745,59	211 341,37
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	502 271,00	196 219,24
Primes d'assurance	62 474,59	15 122,13
Autres services extérieurs	141 082,06	147 409,16
Commissions et honoraires	140 256,46	146 673,16
Frais de contentieux	-	-
Publicité, insertions	825,60	736,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	394 305,20	327 894,03
Impôts fonciers	18 953,38	5 465,86
Taxes locatives	-	2 488,97
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	375 351,82	319 939,20
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	98 497,67	76 407,84
Dotations aux amortissements des constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	5 535,28	19 268,53
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	92 962,39	57 139,31
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RESULTAT SUR OPERATIONS IMMOBILIERES	7 377 107,51	6 709 489,43

PRODUITS D'EXPLOITATION	981 081,20	2 105 318,30
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. prélevé sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	981 081,20	2 105 318,30
Charges d'exploitation	2 439 670,62	3 357 150,02
COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	1 986 529,44	2 888 580,33
Commission de gestion	1 005 448,24	783 262,03
Commission de souscription	981 081,20	2 105 318,30
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE	395 034,69	425 265,13
Services extérieurs	393 052,33	420 921,01
Honoraires	319 472,13	166 050,17
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	71 281,75	252 967,20
Cotisations et contributions	2 298,45	1 903,64

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Impôts et taxes	1 982,36	4 344,12
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution Économique Territoriale	-	-
Tva non récupérable	1 982,36	4 344,12
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	58 106,49	43 304,56
Frais de tenue de conseils et assemblées	58 105,46	43 303,23
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	1,03	1,33
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	-1 458 589,42	-1 251 831,72
PRODUITS FINANCIERS	831 111,00	447 430,44
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	831 111,00	447 430,44
CHARGES FINANCIERES	1 274 603,86	494 925,62
Charges d'intérêts des emprunts	1 275 033,05	482 178,72
Charges d'intérêts des comptes courants	-429,19	12 627,83
Autres charges financières	-	119,07
Dépréciations	-	-
RESULTAT FINANCIER	-443 492,86	-47 495,18
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,42	-
Produits exceptionnels	0,42	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-0,43	-0,08
Charges exceptionnelles	-0,43	-0,08
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,85	0,08
TOTAL DES PRODUITS	12 865 710,63	12 447 093,95
TOTAL DES CHARGES	7 390 684,55	7 036 931,34
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	5 475 026,08	5 410 162,61

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI OPUS REAL AU 31 DÉCEMBRE 2023

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE , en réaction à la forte hausse de l'inflation , a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier. Ce contexte de marché a notamment conduit à la baisse de la collecte de nouveaux capitaux et à la hausse des retraits sur les SCPI. Un remboursement de 2 M€ de la dette court terme BECM a été réalisé au T1 2023 compte tenue de la collecte brute réalisée. Par ailleurs, un tirage de 5 M€ a été réalisée au T4 2023 afin de financer le paiement du dernier appel de fonds (4 461 950 €) pour la finalisation de l'acquisition de l'actif TOOM. Cette acquisition est effective depuis le 23 décembre 2023. La collecte nette sur l'exercice s'élève à 2 890 663,24 euros.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droits.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins-values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe « Évaluation des immobilisations locatives ». Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

Plan prévisionnel d'entretien

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée 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.

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Créances douteuses

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Plus ou moins-values sur cessions d’immeubles locatifs

Conformément à l’article 4 de l’arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l’occasion de cessions d’immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Commissions de la société de gestion

Conformément à l’article 17 des statuts et la note d’information actualisée :

«La Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 10% hors taxes au maximum (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2023). Le taux appliqué en 2023 est de 10 %.»

Commission de souscriptions

Conformément à l’article 18 des statuts, afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, la société de gestion reçoit 10% hors taxes au maximum du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.

Commission de cession et de mutation de parts

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 78 € TTC par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l’Assemblée Générale Ordinaire des associés ; Pour toute cession résultant d’une transaction réalisée par confrontation des ordres d’achat et de vente (marché secondaire), en application de l’article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission calculée sur le montant de la transaction dont les modalités précises feront l’objet d’une convention séparée entre la Société et la société de gestion qui sera soumise à l’approbation de l’Assemblée Générale Ordinaire.

INFORMATIONS SUR L’ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2022	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2023
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	183 967 685,20	24 931 922,85	-	-	208 899 608,05
Frais d'acquisitions	12 520 970,08	26 650,30	1 454 975,20	-	14 002 595,58
Immobilisations en cours	1 715 971,45	1 759 656,06	-1 454 975,20	-	2 020 652,31
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00	-	-	-	0,00
Constructions sur sol d'autrui	0,00	-	-	-	0,00
Total immobilisations brutes	198 204 626,73	26 718 229,21	0,00	0,00	224 922 855,94
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Total immobilisations nettes	-	-	-	-	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	-	-	-	-	-
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	198 204 626,73	26 718 229,21	0,00	0,00	224 922 855,94

Commission d’acquisition ou de cession d’actifs immobiliers

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

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

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

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	178 378 079,83	150 300 000,00	177 884 492,45	173 200 000,00
Hôtels	18 605 562,83	13 600 000,00	18 604 162,83	16 100 000,00
Commerces	25 918 560,97	22 500 000,00	-	-
Cliniques	-	-	-	-
TOTAL	222 902 203,63	186 400 000,00	196 488 655,28	189 300 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	2 020 652,31	0,00	1 715 971,45	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	224 922 855,94	186 400 000,00	198 204 626,73	189 300 000,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Néant au 31 décembre 2023.

AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Néant au 31 décembre 2023.

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2023
HTRIUM - MUNICH	MünchenerHyp	29/07/2019	28/07/2028	0,90 %	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
N/A	Banque Européenne du Crédit Mutuel	01/04/2022	01/04/2027	1,05% EURIBOR 3 Mois	35 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
TOTAL							50 000 000,00
Intérêts courus sur emprunts							-
TOTAL GÉNÉRAL							50 000 000,00

⁽¹⁾ Les frais d’émission d’emprunt sont amortis sur la durée initiale de l’emprunt. Au titre de l’exercice 2023, la charge supportée a été de 5 535,28 €

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu’à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	20 000 000,00	20 000 000,00
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	30 000 000,00			30 000 000,00
TOTAL	30 000 000,00	-	20 000 000,00	50 000 000,00
-				

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2023	Détail des dettes diverses	31/12/2023
Appels de charges syndics et ADB		Acomptes sur charges refacturées	-
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	612 519,19	Fournisseurs d'immobilisations	-
Débiteurs divers	232 181,35	Dettes fiscales	4 795 224,19
Créances fiscales	6 146 547,47	Fournisseurs d' immobilisations	1 247 714,18
Quote-part indivisaire à recevoir	-	Locataires créditeurs	2 388 448,17
Charges avancées sur sinistres	-	Associés / Dividendes à payer	1 839 134,54
Charges avancées en attente de remboursement	-	Dépôts de garantie des locataires sortis	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-	Compta d'attente marché des parts	
Associés opérations sur capital	-	Créditeurs divers	4 811 551,85
Total	6 991 248,01	TOTAL	15 082 072,93

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 172 481 750,00 € divisé en 98 561 parts de 1 750 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2022	170 873 500,00
Mouvements de l'exercice	1 608 250,00
Solde au 31 décembre 2023	172 481 750,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2022	21 764 464,16
Mouvements de l'exercice	1 286 277,36
Solde au 31 décembre 2023	23 050 741,52

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Néant au 31 décembre 2023.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Bénéfice net 2022	5 410 162,61
Report à nouveau 2022	1 656 285,10
Résultat DISTRIBUTABLE	7 066 447,71
Dividende versé	5 029 956,16
REPORT À NOUVEAU 2023 ⁽⁴⁾	2 036 491,55

⁽⁴⁾ report à nouveau avant régularisation

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	32 934,18	21 749,08
Conseil de surveillance, remboursement de frais	10 631,65	7 719,95
Conseil de surveillance, assurance	2 202,25	1 834,20
Jetons de présence	12 337,38	12 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	1,03	1,20
TOTAL	58 106,49	43 304,43

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	-	-
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	-	-
Travaux refacturés	20 000,00	-
Contribution additionnelle	-	-
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	0,00	305 554,68
Indemnités de déspécialisation	-	-
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	1,68	1,41
TOTAL	20 001,68	305 556,09

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Etalement frais emprunts + correction prorata TVA	-	10 106,75
TOTAL	-	10 106,75

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commissions de souscription	981 081,20	2 105 318,30
TOTAL	981 081,20	2 105 318,30

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	831 111,00	447 430,44
TOTAL	831 111,00	447 430,44
Charges financières		
Charges financières diverses	-429,19	12 627,83
Intérêts sur emprunt	1 275 033,05	482 178,72
Autres charges financières	-	119,07
TOTAL	1 274 603,86	494 925,62
RÉSULTAT FINANCIER	-443 492,86	-47 495,18

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Produits divers	0,42	-
TOTAL	0,42	-
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	-0,43	-0,08
TOTAL	-0,43	-0,08
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,85	0,08

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage :	-
Commissions de souscription	981 081,20
Commissions de gestion	1 005 448,24

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 642 456,01
Créances locataires et comptes rattachés	3 237 582,44	Locataires avoirs à établir	326 063,15
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	-	Dettes fiscales	33 030,14
TOTAL	3 237 582,44	Intérêts courus sur emprunts	-
		TOTAL	4 001 549,30

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Néant au 31 décembre 2023.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Nantissement des actifs Uniqus (Bad Homburg) et Ibis Hôtel (Munich) au profit de la banque « Münchener HYP ».

Engagements reçus

Néant au 31 décembre 2023.

Covenants bancaires

La SCPI Opus Real s’est engagée à respecter pendant la durée de l’emprunt souscrit auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel, les ratios financiers suivants :

- Ratio d’endettement (Encours du crédit / Actif brut) : < 40 % ;
- ICR (Loyers annuels / service de la dette) : > 3 ;
- Ratio de patrimoine libre (Encours du crédit/ Valeur vénale du patrimoine libre) : < 40 % ;
- Valeur du patrimoine : > 140 M€.

Les covenants sont respectés au 31 décembre 2023.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
20222023								
Bureaux								
BAD HOMBURG 61352 - Horexstrasse 28-30	19/12/2017	7 875	33 889 326	2 278 420	522 245	36 689 991	-	-
HTRIUM Hansastraße 10, 80686 München	07/08/2019	4 329	30 994 867	2 811 749		33 806 616	-	-
BREMEN Teerhof 59, 28199 Bremen	19/08/2020	9 279	38 264 700	2 354 646	76 573	40 695 919	-	-
RATINGEN Balcke-Dürr-Allee 1 / Kokkolastrasse 2 40882 Ratingen	13/02/2021	11 493	43 172 000	3 075 116	54 947	46 302 062	-	-
MANNHEIM Cecil-Taylor-Ring 12-18, 68309 Mannheim	01/10/2022	8 523	19 863 000	1 020 492		20 883 492	-	-
TOTAL BUREAUX		41 499	166 183 893	11 540 422	653 765	178 378 080	173 200 000	150 300 000
Commerces								
TOOM Schragestraße 10, 28239 Bremen	22/12/2023	11 131	24 461 950	1 456 611	-	25 918 561	-	-
TOTAL COMMERCES		11 131	24 461 950	1 456 611	-	25 918 561	22 500 000	
Hôtels								
IBIS HOTEL AIPORT 85399 - HALLBERGMOOS Ludwigstrabe 42	30/06/2018	3 300	17 600 000	1 005 563		18 605 563		-
TOTAL HÔTELS		3 300	17 600 000,00	1 005 562,83	-	18 605 562,83	16 100 000	13 600 000
TOTAL GÉNÉRAL		55 930	208 245 843	14 002 596	653 765	222 902 204	189 300 000	186 400 000
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		44 799	183 783 893	12 545 985	653 765	196 983 643	168 000 000	163 900 000

⁽¹⁾ Frais : ces montants correspondent aux droits d’acquisitions et commissions d’intermédiaires immobilisables depuis le 1^{er} janvier 2005.

⁽²⁾ Pour les immeubles en indivision, la surface figurant correspond à la quote-part détenue par la SCPI.
L’inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l’annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.



ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2023,
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société au 31 décembre 2023,
- Nomination de quatre membres du conseil de surveillance,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Prélèvement sur prime d'émission,
- Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Refonte de la note d'information de la SCPI,
- Modification de l'article 2 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 6 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 7 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 8 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 12 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 13 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 15 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 16 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 18 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 20 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 22bis des statuts de la Société,
- Modification de l'article 23 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 28 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 29 des statuts de la Société,
- Modification de l'article 30 des statuts de la Société,
- Réduction de capital non motivée par les pertes par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part sociale d'un montant de mille sept cent cinquante (1 750) euros à cent cinquante (150) euros,
- Modification de l'article 6 des statuts de la Société,
- Pouvoirs pour formalités.

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice :

- le capital atteignait la somme de 172 481 750 €, soit une augmentation de 1 608 250 €,
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 23 050 741,52 € soit une augmentation de 1 286 277,36 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2023.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Résultat de l'exercice 2023	5 475 026,08 €
Majoré du report à nouveau	2 148 846,68 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	7 623 872,76 €
Affecté comme suit :	
DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2023	5 633 181,51 €
Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes	
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	1 990 691,25 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 57,27 euros. Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1 ^{er} trim 2023	2 ^e trim 2023	3 ^e trim 2023	4 ^e trim 2023
Pour un trimestre entier	14,01 €	14,01 €	14,01 €	15,24 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur comptable 178 217 957,84 €
soit 1 808,20 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur de réalisation 139 695 101,90 €
soit 1 417,35 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur de reconstitution 169 218 674,13 €
soit 1 716,89 € par part

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

Il y a cette année 5 candidatures pour 4 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 4 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- DECROCQ Xavier
- GIORGETTA Olivier
- LE BOULERE Pierre
- AKOUN Véronique
- LABOURNAS INVESTISSEMENT S.A.S

Ces 4 candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2026.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à 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 jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

La société de gestion devra, 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 pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur la prime d'émission dans la limite du stock de prime d'émission en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit du nu-propriétaire, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Le montant distribué aux porteurs de parts et prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le montant de la prime d'émission prélevée sur l'exercice 2023 est nul.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité et confère à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'adoption des résolutions qui précèdent et, notamment, à la mise à jour de la note d'information.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la société de gestion,
- du rapport du conseil de surveillance,
- du projet des statuts modifiés,
- du projet de la note d'information modifiée,

Approuve, sous condition suspensive d'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers la refonte de la note d'information de la Société et notamment les modifications suivantes :

- Clarification de la politique d'investissement ;
- Introduction des conditions de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital de la Société,
- Modification des conditions générales de souscription des parts,
- Modification des modalités de sorties,
- Modification de la présentation des frais,

- Modification de la présentation des modalités de fonctionnement de la Société.

Etant donné que ces modifications sont décidées sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, elles

ne pourront intervenir qu'après l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers. Pour ce faire, l'assemblée générale extraordinaire donne pouvoir à la société de gestion pour constater la levée de la condition suspensive précitée et, en conséquence, la modification effective de la note d'information de la SCPI.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 2 « Objet » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ».

Nouvelle rédaction :

« La Société a pour objet, conformément à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier, 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.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, directement ou indirectement, 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).

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.

Elle peut, en outre, céder des éléments du patrimoine immobilier, directement ou indirectement, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'actif de la Société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ».

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, décide d'introduire des mécanismes de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital social de la Société.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article 6 « Capital social » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Le capital social est divisé en parts sociales nominatives de 1 750 €, de valeur nominale. Elles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.

Le capital d'origine a été fixé à 761 250 € entièrement libéré.

Le capital social statuaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cinq cent millions d'euros (500 000 000 €).

Ce montant pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Le capital social effectif est variable.

Le capital social effectif représente la fraction du capital statuaire souscrite par les associés et dont le montant est constaté par la société de gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital effectif peut augmenter par suite de versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour ces derniers de l'agrément de la société de gestion prévu à l'article 7. Il peut également diminuer par suite de retraits des apports dans la limite du capital minimum légal en vigueur dans les Sociétés Civiles de Placement immobilier, soit 760 000 €.

Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts, l'assemblée générale ordinaire des associés pourra instituer un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de cessions du patrimoine immobilier locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Pour faire face aux demandes de retrait, la société de gestion pourra constituer, après consultation du conseil de surveillance, si elle le juge nécessaire, un fonds de réserves.

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

Nouvelle rédaction :

« Le capital social est divisé en parts sociales nominatives de 150 €, de valeur nominale. Elles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.

Le capital d'origine a été fixé à 761 250 € entièrement libéré.

Le capital social maximum statuaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à quarante-deux millions neuf cent mille euros (42 900 000 €).

Ce montant pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Le capital social effectif représente la fraction du capital statuaire souscrite par les associés et dont le montant est constaté par la société de gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

Le capital effectif peut augmenter par suite de versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour ces derniers de l'agrément de la société de gestion prévu à l'article 7. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'AMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ; le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante. Il pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront effectuées à partir du fonds de remboursement dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la note d'information.

La société de gestion pourra suspendre à tout moment la variabilité du capital, après Consultation du conseil de surveillance et information préalable des associés, du dépositaire et de l'Autorité des Marchés Financiers 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.

Les effets de variabilité du capital pourront être rétablis par décision de la société de gestion, après (i) consultation du conseil de surveillance et (ii) information préalable des associés, du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier..) ».

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 7 « Augmentation et réduction de capital » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« 1. AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social effectif pourra être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital statuaire. Les nouveaux associés devront être agréés par la société de gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

La société de gestion fixera la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, leur prix d'émission. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin d'information et dans la notice au BALO. Elles figureront également sur le bulletin de souscription et dans la note d'actualisation de la note d'information.

Le prix d'émission des parts comprend, outre le nominal des parts, une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs. Les différents frais afférents à l'augmentation du capital, notamment la commission de souscription rémunérant la société de gestion, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, pourront être amortis sur cette prime d'émission.

Les parts souscrites doivent être intégralement libérées lors de leur souscription.

2. RÉDUCTION DU CAPITAL

En dehors des retraits, le capital effectif peut, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené en-deçà du capital minimum légal des Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

La réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la Société des sommes remboursées aux associés ».

Nouvelle rédaction :

« 1. AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social effectif pourra être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital maximum statutaire. Toute nouvelle souscription notamment par un tiers ou un associé existant doit être préalablement agréé par la société de gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de quinze (15) jours à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

La société de gestion fixera la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, leur prix d'émission, après consultation du conseil de surveillance. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin d'information. Elles figureront également sur le bulletin de souscription et dans la note d'actualisation de la note d'information.

Le prix d'émission des parts comprend, outre le nominal des parts, une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs. Les différents frais afférents à l'augmentation du capital, notamment la commission de souscription rémunérant la société de gestion, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, pourront être amortis sur cette prime d'émission.

Les parts souscrites doivent être intégralement libérées lors de leur souscription.

La société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum d'une part.

2. RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital effectif peut, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené en-deçà du plus élevé des deux seuils suivants :

- dix (10) % du capital social maximum ;

- sept cent soixante mille (760 000) euros (capital social minimum).

La réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la Société des sommes remboursées aux associés ».

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, décide d'introduire une clause qui permettrait, au moment de la compensation des demandes de retrait et de souscription, de (i) plafonner les demandes de retrait supérieur à 600 parts et (ii) de reporter dans le temps l'exécution de la partie ayant fait l'objet d'un plafonnement,

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide d'ajouter un paragraphe 1 « Modalités de retrait » à l'article 8 « Retrait des associés » des statuts de la Société comme suit :

« Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article.

1. MODALITÉS DES RETRAITS

Par principe, les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

La demande de retrait comportant le nombre de parts concernées, doit être faite, au moyen du formulaire prévu à cet effet, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée. La demande doit également être accompagnée des certificats représentatifs des parts. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la mesure où il existe des souscriptions.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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 1^{er} entré - 1^{er} sorti".

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits à la date de réception du dossier si ce dernier est complet ou à la date de complétude du dossier et sont par conséquent traitées par ordre chronologique d'inscription, dans la limite de 600 parts. En cas d'ordre de retrait de plus 600 parts, le retrait sera exécuté partiellement et par tranche de 600 parts au maximum, sous réserve de souscriptions suffisantes. Les parts non exécutées seront automatiquement inscrites sur le registre des retraits, à la date de remboursement de la dernière tranche exécutée ».

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers décide d'ajouter les paragraphes 2 « Prix de retrait », 3 « Blocage des retraits » et 4 « Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier » à l'article 8 « Retrait des associés » des statuts de la Société comme suit :

« 2. PRIX DE RETRAIT

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

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT).

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu simultanément, sous la seule réserve des délais administratifs de régularisation.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée, le cas échéant électronique, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la société de gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'assemblée générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts. Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'assemblée générale et ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la Société prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

Le remboursement des parts via le fonds de remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

3. BLOCAGE DES RETRAITS

S'il s'avérait que des demandes de retrait demeuraient 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, la société de gestion a la faculté de suspendre les retraits et donc les effets de la variabilité du capital après avoir consulté le conseil de surveillance et en avoir informé les associés, le dépositaire et l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier...). Dans cette situation, les ordres inscrits sur le registre des retraits seront annulés et les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites dans la Note d'information.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information.

4. BLOCAGE DES RETRAITS DANS LES CONDITIONS PRÉVUES À L'ARTICLE L. 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Si une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire, dans le cas où la société de gestion n'aurait pas déjà suspendu les retraits dans les conditions prévues ci-dessus.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information ».

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 12 « Droits des parts » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et

dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 7 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelque main qu'elles passent.

Toutefois, les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit conformément aux stipulations de la note d'information

.../...».

Nouvelle rédaction :

« Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 7 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelque main qu'elles passent.

Toutefois, les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide d'introduire un alinéa 5, dès lors que la réglementation le permettra, relatif à la décimalisation des parts de la Société en dixièmes, centièmes, millièmes et dix millièmes et ainsi de compléter l'article 12 « Droits des parts » des statuts de la Société comme suit :

« .../...

Dès lors que la réglementation le permet et sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. ».

VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 13 « Transmission des parts entre vifs » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« .../... Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les Parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, 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 » ou « SEC ».

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit. .../... »

Nouvelle rédaction :

«.../... Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les Parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, 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 » ou « SEC ».

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".

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères ou à des associés existants de la Société qu'avec l'agrément préalable de la société de gestion, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit. » .../...

Le dernier alinéa de l'article 13 est supprimé.

vingt-deuxième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 15 « Nomination de la société de gestion » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« La Société est administrée par la société de gestion.

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE – BNP PARIBAS REIM FRANCE, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 4.309.200 € dont le Siège Social est à 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92 867 Issy-les-Moulineaux cedex »

Nouvelle rédaction :

« La Société est administrée par la société de gestion.

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE – BNP PARIBAS REIM FRANCE, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 4.309.200 € dont le Siège Social est sis 50 cours de l'île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt. ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

vingt-troisième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 16 « Attributions et pouvoirs de la société de gestion » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« .../...

elle nomme l'expert externe en évaluation après acceptation de la candidature de ce dernier par l'assemblée générale ordinaire. . Elle peut contracter au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans les conditions fixées par la note d'information.

.../...».

Nouvelle rédaction :

« .../...

elle nomme l'expert externe en évaluation après acceptation de la candidature de ce dernier par l'assemblée générale ordinaire. Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 ci-après : Elle peut contracter au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans les conditions fixées par la note d'information. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

vingt-quatrième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 « Rémunération de la société de gestion » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« .../...

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens, si nécessaire le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architectes, de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires s'il y a lieu, les rémunérations des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais relatifs à l'information des associés [...]

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion perçoit : une commission de souscription afin de collecter les capitaux et réaliser les investissements qui est fixée à 8,93 % hors taxes (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2022) du prix de souscription [...] - afin de réaliser les acquisitions, ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtee et payée dans les conditions ci-après : si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession de 2,50% HT [...]

En cas de cession de parts, la société de gestion percevra l'une des rémunérations suivantes :

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 78,00 Euros TTC.../... »

Nouvelle rédaction :

« La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices et à l'information régulière des associés, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens, si nécessaire le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architectes, de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires s'il y a lieu, les jetons de présence des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais d'expertise immobilière, le coût du dépositaire, les frais relatifs à l'information des associés [...]

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion perçoit : une commission de souscription afin de collecter les capitaux et réaliser les investissements qui est fixée à 8,93 % hors taxes (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2024) du prix de souscription [...]

- afin de réaliser les acquisitions, ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtee et payée dans les conditions ci-après :

si la vente ou l'échange porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession de 2,50% HT [...]

En cas de cession de parts, la société de gestion percevra l'une des rémunérations suivantes :

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 180,00 Euros TTC. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

vingt-cinquième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier le paragraphe 1 « Nomination » de l'article 20 « Conseil de surveillance » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Il est institué un conseil de surveillance chargé d'assister la société de gestion.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins, et neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Toutefois, le Conseil se renouvellera partiellement chaque année, suivant le nombre de membres en fonction, de telle manière que le renouvellement soit aussi régulier que possible et complet, durant chaque période de trois ans.

Pour les premières applications de cette règle les membres sortants seront désignés par un tirage au sort, effectué au sein du conseil.

Par la suite, lorsque le roulement sera établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Tout membre du conseil de surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Si par suite de vacance, décès ou démission, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le conseil de

surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine assemblée générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, est nommé pour trois ans.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur la résolution unique concernant la nomination des membres du conseil de surveillance. Ces candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir ; en cas d'égalité sur le dernier poste à pourvoir, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat le plus âgé l'emporte.

À compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes du troisième exercice social, un membre du conseil de surveillance devra être propriétaire de 5 parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat ».

Nouvelle rédaction :

« Il est institué un conseil de surveillance chargé d'assister la société de gestion.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins, et neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale Ordinaire.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Toutefois, le Conseil se renouvellera partiellement chaque année, suivant le nombre de membres en fonction, de telle manière que le renouvellement soit aussi régulier que possible et complet, durant chaque période de trois ans.

Pour les premières applications de cette règle les membres sortants seront désignés par un tirage au sort, effectué au sein du conseil.

Par la suite, lorsque le roulement sera établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Tout membre du conseil de surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Si par suite de vacance, décès ou démission, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement coopter un ou plusieurs membres permettant de revenir au minimum de 7 membres, la cooptation devant être ratifiée par la plus prochaine assemblée générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, est nommé pour trois ans.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur la résolution unique concernant la nomination des membres du conseil de surveillance. Ces candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont

ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir ; en cas d'égalité sur le dernier poste à pourvoir, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat le plus âgé l'emporte.

À compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes du troisième exercice social, un membre du conseil de surveillance devra être propriétaire de 5 parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat ».

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier le paragraphe 2 « Organisation – réunion – délibération » de l'article 20 « conseil de surveillance » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« .../...

En cas d'absence du Président, le Vice-président préside la réunion. En cas d'absence du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président. [...]

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du Conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. [...]

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au Siège Social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire. .../... »

Nouvelle rédaction :

« .../...

En cas d'absence du Président, le Vice-président préside la réunion. En cas d'absence également du Vice-Président, le Conseil désignera en séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président. [...]

Dans le cas où la visioconférence et la téléconférence sont admises par un règlement intérieur du Conseil, celui-ci peut prévoir, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.[...]

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou *par courrier électronique*, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du Conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. [...]

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au Siège Social, et signés par le Président de la séance *et un autre membre*. .../... »

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'article 22 BIS « Dépositaire » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Le Dépositaire est désigné par la société de gestion et pour la première fois au plus tard le 22 juillet 2014. La première nomination sera ratifiée en assemblée générale ordinaire.

.../... »

Nouvelle rédaction :

« Le Dépositaire est désigné par la société de gestion.

.../... »

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'article 23 « Assemblées générales » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« ... / ...

Les assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à une modification des statuts, des apports en nature, à l'approbation d'accords particuliers, ~~à des modifications des modalités de fixation du prix de la part~~ ou un changement de la politique d'investissement, et, d'Ordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. .../... »

Nouvelle rédaction :

« ... / ...

Les assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à une modification des statuts, des apports en nature, à l'approbation d'accords particuliers, à des modifications des modalités de fixation du prix de la part ou un changement de la politique d'investissement, et, d'Ordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. [...]

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation. »

VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'article 28 « Exercice social » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice commencera à la date d'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2017. »

Nouvelle rédaction :

« L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre. »

TRENTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'article 29 « Inventaire et comptes sociaux » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« .../...

De même, il pourra être prélevé, pour chaque nouvelle part souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. .../... »

Nouvelle rédaction :

« .../...

De même, il pourra être prélevé, *un montant sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part souscrite, afin de doter le report à nouveau permettant ainsi le maintien de son niveau unitaire existant*. .../... »

TRENTE-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'article 30 « Répartition des résultats » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Les produits de l'exercice, déduction faite des charges, y compris toutes les provisions et éventuellement les amortissements, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. »

Nouvelle rédaction :

« Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majorée des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - OPUS REAL

9^{ème} résolution - 4 postes à pourvoir – 5 candidats

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
DECROCQ Xavier	61	6	renouvellement	5	Expert-comptable Commissaire aux comptes Conseil en entreprises
GIORGETTA Olivier	62	6	renouvellement	2	Conseiller en gestion de patrimoine indépendant
LE BOULERE Pierre	68	10	renouvellement	6	Ancien directeur général délégué d'une société de gestion de portefeuille
AKOUN Véronique	56	7	nouveau	1	Consultante en finance Membre de l'IFA (institut français des administrateurs)
LABOURNAS INVESTISSEMENT S.A.S	N/A	255	nouveau	N/A	Représentée par Robert PAIN Président d'une S.A.S patrimoniale Chef d'entreprise retraité

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2024 par le candidat.

*** Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au conseil de surveillance de OPUS REAL est disponible sur le site internet de la société de gestion.

TRENTE-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion :

- décide de réaliser une réduction de capital non motivée par les pertes par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part de mille sept cent cinquante (1750) euros à cent cinquante (150) euros,

- décide que le montant correspondant à cette réduction de capital, soit cent cinquante-sept millions six cent quatre-vingt-dix-sept mille six cents (157 697 600,00) euros sera affecté au compte « Réserves », étant entendu que ce montant sera susceptible d'évoluer en raison de la variabilité du capital de la SCPI.

- donne tous pouvoirs à la société de gestion afin :

- d'arrêter le montant définitif de la réduction de capital,

- d'accomplir, directement ou par mandataire, tous les actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital décidée conformément aux termes de la présente décision et, d'une manière générale, de prendre toute mesure et effectuer toute formalité utile à la présente décision, avant le 30 septembre 2024.

TRENTE-TROISIÈME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et en conséquence de la résolution qui précède, donne tous pouvoirs à la société de gestion aux fins de modifier l'article 6 « Capital social » des statuts de la Société comme suit, à compter de la réalisation définitive de la réduction de capital :

« Le capital social est divisé en parts sociales nominatives de **150 euros**, de valeur nominale. Elles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports

Le capital d'origine a été fixé à 761 250 € entièrement libéré.

Le capital social maximum statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à *quarante-deux millions neuf cent mille euros (42 900 000 €)* ».

Annexes ESG / SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, 1^{er} alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : OPUS REAL

Identifiant d'entité juridique : 969500YWOMJAFXUYBG95

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 dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La 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 comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> IL a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%	<input checked="" type="checkbox"/> IL promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 87,9 % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> dont 26,1 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> dont 61,8 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> IL a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	<input type="checkbox"/> IL promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues pour ce fonds ont été atteintes à travers la mise en place de la stratégie du fonds.

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

Le fonds promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ISR

matérialisée par l'obtention du label ISR. Toutes les nouvelles acquisitions du fonds sont étudiées à travers cette grille.

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

Pour la poche immobilière, le fonds a appliqué ses critères ESG dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession.

La Société de Gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

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

Ainsi, cette grille ESG est utilisée pour analyser les nouveaux actifs acquis par Opus Real et définir des plans d'actions pour améliorer leur performance ESG. Pour les bâtiments déjà détenus par le fonds, les plans d'actions ESG ont continué d'être implémenté.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour la poche immobilière, le tableau ci-dessous résume la performance des indicateurs de durabilité pour les investissements en direct. Ces indicateurs reflètent la Phase 1 du cycle de labélisation ISR du fonds ; les actifs de la Phase 2 commenceront à être évalués au début du 2^{ème} cycle début 2024.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2023	Phase 1 au 31 décembre 2022
Performance énergétique	kWhEF/m².an	132	123
Emissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	35	30
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	nombre d'actifs	0 %	0 %
Distance aux Transports en commun et mobilité douce	nombre d'actifs	80 %	80 %
Accessibilité PMR	nombre d'actifs	100 %	100 %
Audit de résilience	nombre d'actifs	100 %	100 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	nombre d'actifs	100 %	100 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	nombre d'actifs	100 %	100 %

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Cf tableau ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre à l'objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation au changement climatique. 87,9 % des actifs du fonds ont été considérés comme investissement durable ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation au changement climatique. Pour chacun de ces actifs le critère DNSH (« Do No Significant Harm » en anglais) de prendre en compte les PAIs (« Principal Adverse Impacts » en anglais) a été validé ; plus d'informations sont fournies sous la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

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 : Notre engagement en matière de responsabilité sociale d'entreprise (bnpparibas.com).

Objectifs des investissements alignés à la taxonomie

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre à l'objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique.

Un total de 26,1 % des actifs du fonds a été considéré comme aligné à la taxonomie européenne et ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation au changement climatique. La contribution des actifs immobiliers détenus en direct est détaillée dans le tableau ci-dessous

Pour chacun de ces actifs le critère DNSH a été validé ; plus d'informations sont fournies sous la question « Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
H. TRIUM	16,0 %	Réalisation d'une étude d'adaptation au changement climatique aligné aux critères de la taxonomie et ne montrant aucun risque
HONEYCAMP - MANNHEIM	10,1 %	DPE A

.0

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.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n’ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Des investissements durables

Les investissements durables que le fonds a réalisés en partie n’ont pas causé de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social.

À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d’incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR. Les indicateurs relatifs à ce sujet sont présentés ci-dessous en réponse à la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

Le principe consistant à “ne pas causer de préjudice important” s’applique uniquement aux investissements sous-jacents au fonds qui prennent en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des investissements alignés à la taxonomie

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

Les investissements alignés au critère de la taxonomie « Contribution substantielle à l’atténuation du changement climatique » que le fonds a réalisé n’ont pas causé de préjudice important à un autre objectif défini par la taxonomie sur le plan environnemental ou social.

Pour cet objectif taxonomie, le critère DNSH exige d’avoir réalisé une étude d’« Adaptation au changement climatique », afin d’évaluer l’exposition et la vulnérabilité de l’actif aux risques climatiques, pour identifier les risques climatiques physiques parmi ceux énumérés à l’appendice A du règlement délégué (UE) 2021/2139. L’objectif étant également d’identifier et mettre en œuvre des solutions physiques et non physiques (« solutions d’adaptation ») réduisant de manière substantielle les risques climatiques physiques les plus significatifs qui sont importants pour l’actif dans un délai de 5 ans.

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

BNP Paribas REIM suit une politique d’investissement responsable par laquelle les principaux impacts défavorables (« PAI ») sont intégrés dans les décisions d’investissement et la gestion de portefeuille.

Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont les préoccupations environnementales, sociales et salariales, le respect des droits de l’homme et la lutte contre la corruption. Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont mesurés à l’aide d’indicateurs PAI.

Le fonds prend en compte les indicateurs PAI suivant :

- Combustibles fossiles (indicateur obligatoire)
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire)
- Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif)
- Consommation d’énergie (indicateur facultatif)

Pour le choix des indicateurs facultatifs, il est nécessaire de peser les principaux impacts négatifs associés à chaque indicateur. Cela a été fait notamment sur la base des paramètres suivants :

- a) probabilité d’occurrence ;
- b) gravité des principaux effets indésirables et ;
- c) degré d’irréversibilité.

Les investissements durables étaient-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 :

Les investissements durables ont été 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.

Pour les investissements en direct, 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 taxonomie de l’UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l’UE et s’accompagne de critères spécifiques de l’Union.

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 durables sur le plan environnemental.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La notation ESG de BNPP REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels des actifs 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 matières 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 fonds a pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier.

Pour les investissements en direct, les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier ainsi que deux indicateurs optionnels ont été pris en compte :

Indicateur	Nature	Valeur
Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l’extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Obligatoire	0 % du portefeuille immobilier détenu en direct
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	18 % du portefeuille immobilier détenu en direct
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	87,71 kWhEF/m².an
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO ₂ , CH ₄ et N ₂ O)	Optionnel	23,39 kgCO ₂ eq/m²

Pour les nouvelles acquisitions, 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.

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



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2023 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fonds (% d'actifs)	Pays
TOOM - BREMEN	COMMERCE	12,1 %	Allemagne



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

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

La proportion 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 87,9 %.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La proportion 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 87,9 %.

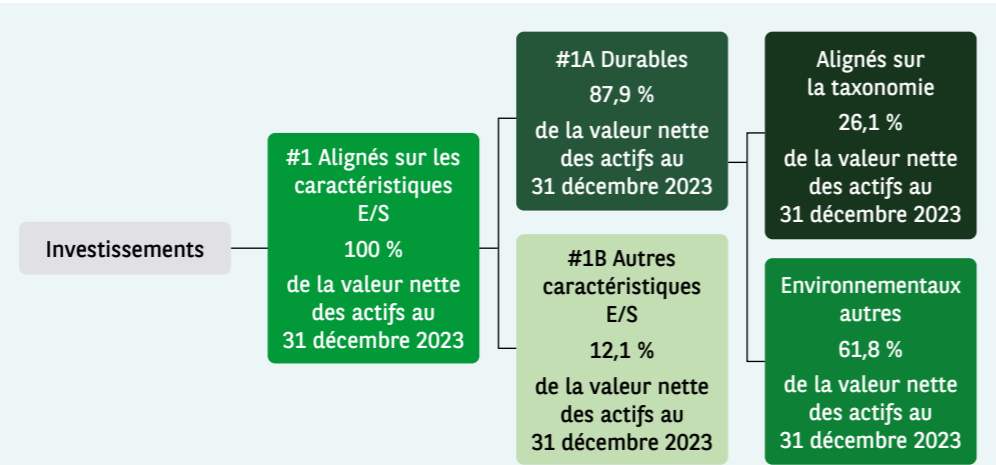
La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 26,1 %.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 202/852 n'a pas fait l'objet d'une garantie fournie par un auditeur ou un tiers.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et des gestions de déchets.

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

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



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 sur le plan environnemental et sociales.
• 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.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Tous les investissements ont été faits dans le secteur de l'immobilier, qui s'aligne avec l'activité « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments » défini par la taxonomie européenne et éligible aux critères de la taxonomie européenne.

Le fonds ayant une approche diversifiée, le patrimoine d'Opus Real est composé des typologies d'actifs suivantes : bureaux, résidentiel, hôtellerie, commerce, logistique, santé.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

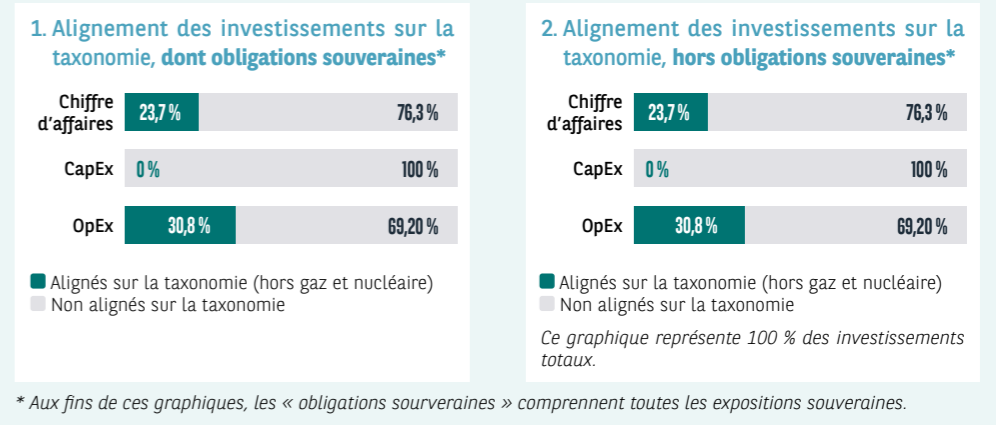
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE(1) ?

☐ Oui :
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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



Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

En comparaison avec le précédent rapport de gestion, le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE est en augmentation car un actif supplémentaire (H TRIUM) est aligné à la taxonomie et intègre donc ce ratio.

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



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 61,8 %.

Il s'agit des actifs qui rentrent dans la démarche ISR du fonds avec une notation et un plan d'action d'amélioration ISR, mais qui n'a pas de DPE A ou dans le top 15 % du benchmark local. Ces actifs sont des néanmoins des investissements durables et prennent en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui étaient alignés, pour la période concernée par le présent rapport annuel, sur le Règlement européen sur la taxonomie était de 26,1 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxonomie « Atténuation du changement climatique » ou « Adaptation au changement climatique ».

Tous les bâtiments alignés sur la taxonomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques ou à l'adaptation au changement climatique et sont également conformes aux critères de sélection du DNSH. Pour Honeycamp, il s'agit du critère d'adaptation au changement climatique, une analyse de résilience a été réalisé, montrant aucune risque. Pour H. Trium, qualifié à l'objectif adaptation au changement climatique, le critère DNSH est d'avoir un DPE de C ou au dessus ; cela est bien le cas, l'actif est doté d'un DPE A. Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

Le Groupe BNP Paribas et ses filiales se sont engagés à conclure un certain nombre d'accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer son approche : les Principes de l'ONU pour un investissement responsable (UN PRI) et le Pacte mondial de l'ONU (UN GC), entre autres. BNP Paribas REIM France est signataire de l'ONU PRI depuis 2012, et toutes les autres entités de REIM sont signataires depuis 2019. BNP Paribas REIM fait rapport annuellement à UN PRI pour toutes les entités de REIM. BNP Paribas REIM a adopté et intégré des engagements RSE dans les politiques et procédures internes.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Aucun objectif d'investissement minimum dans des investissements durables sur le plan social n'a été fixé. Ce fonds n'avait aucun investissement durable sur le plan social pendant la période concernée par le présent rapport.



QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

Il n'a y pas des investissements dans la catégorie « Autres ».



QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Au cours de l'année 2023, le fonds a mis en place des plans d'actions ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR. Ces plans d'actions sont fixés sur un cycle de 3 ans. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

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

Une notation est fixée par thématiques et au global. Dans le cadre du label ISR du fonds, l'évolution globale de la note ESG pour chaque actif est suivi ainsi que l'avancée des plans d'actions ESG et sont validés dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe afin de démontrer l'avancée.

Des indicateurs de suivi clés se trouvent dans la réponse à la question « Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ? ».



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

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

Glossaire

DISTRIBUTION

La distribution d’une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l’impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d’une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d’acompte d’impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date, soit un prélèvement global de 30 %.

Pour les associés non résidents de France, les produits financiers issus des dividendes versés par des OPCl font l’objet d’une retenue à la source de 30 %. Ce taux peut être réduit en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour les associés non-résidents personnes physiques le taux de retenue est également harmonisé à 12,8 %.

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30 %.

Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour le calcul de la distribution brute, les prélèvements libératoires et la fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l’associé (par exemple, les impôts sur les plus-values de cession des immeubles situés en France ou l’impôt sur les sociétés relatif aux revenus locatifs générés par les immeubles situés à l’étranger) sont réintégrés.

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d’arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d’une SCPI.

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d’émission, des éventuels écarts d’évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cessions d’immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D’IMMEUBLES

Résultat cumulé sur les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu’au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d’un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d’une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d’un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien 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 ».

ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L’effet de levier désigne l’utilisation de l’endettement pour augmenter la capacité d’investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l’engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l’exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d’une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d’autre part.

L’exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l’actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l’ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L’exposition calculée selon la méthode de l’engagement inclut la trésorerie à l’actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l’exposition au risque.

À titre d’exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l’engagement d’une SCPI qui n’a pas recours à l’endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l’inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Le rendement global immobilier s’entend comme la somme du taux de distribution de l’année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l’année N.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l’associé, versé au titre de l’année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1^{er} janvier de l’année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l’année N-1.

TAUX D’OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d’occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d’un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI à capital fixe)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d’achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l’offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d’exécution (prix net vendeur) est le prix d’équilibre permettant l’échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l’acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d’exécution majoré des droits d’enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l’assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI à capital variable)

Les souscriptions s’effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s’effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d’une SCPI est celle qui apparaît dans l’état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l’expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l’assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l’objet d’une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l’expert.

Les experts s’attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l’époque.

VALEUR DE RÉALISATION

À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s’ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu’il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l’identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d’ajouter les droits de mutation qu’aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Notes

This image shows a full page of a document template designed for handwriting practice. It consists of approximately 30 evenly spaced horizontal dotted lines across the entire width of the page. The background is plain white, and there are no margins, headers, or footers present.

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change