

Opus Real

RAPPORT ANNUEL 2024



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

David BOUCHOUCHA
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Vice-président

Virginie KORNILOFF
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas

Membres

- Patrick SIMION
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation, BNP Paribas Asset Management
- Harold de VILLEMANDY

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

14 784 150 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Numéro d'immatriculation

825 296 478 RCS NANTERRE

Visa AMF

SCPI n° 18-01 en date du 16 février 2018- Note d'information actualisée le 10 septembre 2024

Conseil de surveillance

Président

Olivier GIORGETTA

Vice-Président

Jean-Luc BRONSART

Membres

- Véronique AKOUN
- Xavier-François DECROQ
- Pierre LE BOULERE
- 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
75008 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 10 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.



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

<https://reim.bnpparibas.com/fr-fr/produits/scpi/opus-real>



ORGANES DE GOUVERNANCE	2
ÉDITORIAL	6
CHIFFRES CLÉS	7
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8
MARCHÉ IMMOBILIER	14
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	16
Patrimoine	16
Situation locative	17
Endettement et levier	19
Résultat et distribution	19
Capital et marché des parts	20
Événements postérieurs à la clôture	21
Assemblée générale	22
Tableaux complémentaires	23
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	26
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024	34
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 19 JUIN 2025	46
ANNEXES ESG / SFDR	52
GLOSSAIRE	60



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.

« Depuis maintenant plus de 60 ans, notre modèle s'est révélé robuste, à l'épreuve des cycles de marché et capable de saisir les opportunités quand le cycle s'inverse. Le contexte de ces deux dernières années nous incite à développer nos expertises sectorielles pour davantage diversifier notre gamme de produits. Chez BNP Paribas REIM, nous mettons un point d'honneur à valoriser nos actifs et à améliorer constamment la performance financière et extra-financière des portefeuilles que nous gérons. Notre force réside avant tout dans nos équipes, des experts engagés au quotidien et qui ont à cœur de délivrer une valeur ajoutée significative pour l'ensemble de nos clients. »

Jean-Maxime JOUIS
CEO de BNP Paribas REIM
& Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

La ligne de métier BNP Paribas REIM se compose d'entités réglementées dans les pays suivants : France, BNP Paribas Real Estate Investment Management France SA ; Italie, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR ; Allemagne, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH ; Royaume-Uni, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited ; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg SA.

Chacune des entités juridiques chargées d'offrir des produits ou services à ses clients est mentionnée respectivement dans la documentation du produit, les contrats et les informations relatives.

Éditorial

Chers associés,

Au 31 décembre 2024, votre SCPI détient un patrimoine valorisé à 177 M€, composé de sept actifs, dont cinq immeubles de bureaux, un hôtel et un commerce. Le patrimoine de votre SCPI est exclusivement localisé en Allemagne.

Depuis 2022, les marchés immobiliers européens ont traversé une crise importante, principalement liée à la forte augmentation des taux monétaires directeurs pour lutter contre l'inflation. Cette conjoncture a exercé une pression notable sur la valorisation des biens immobiliers, avec un durcissement des conditions de financement et une chute des volumes d'investissements.

Dans ce contexte économique et immobilier, les valeurs d'expertise de la SCPI Opus Real ont affiché une diminution (à périmètre constant) de 4,6 % sur le premier semestre 2024. Pour rappel, le prix de souscription a été ajusté à 1 625,00 €/part le 10 septembre 2024 afin de répondre aux exigences réglementaires. Du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024, la valeur vénale affiche un ajustement des valeurs plus modéré avec une baisse de 0,6 % à périmètre constant. A fin 2024, le prix de souscription reste stable à 1 625,00 €/part faisant apparaître une légère surcote de 1,1 % par rapport à la valeur de reconstitution.

L'expertise de fin d'année suggère que nous approchons d'une stabilisation des valeurs vénales, un signal encourageant. Cette décélération des ajustements de valeurs indique que les fondamentaux du marché reprennent peu à peu leur équilibre, laissant supposer un regain d'intérêt des investisseurs pour le secteur immobilier. Les tendances restent à apprécier avec une nuance en fonction des secteurs d'activité, le bureau en périphérie demeurant lourdement impacté.

L'année 2024 a été également marquée par des avancées opérationnelles, notamment par la réouverture de l'hôtel Ibis situé à Munich au 1^{er} juillet 2024, fermé depuis le mois de mai 2022, après des travaux conséquents liés à un dégât des eaux. L'intégralité des travaux de remise en état ainsi que les loyers non perçus sur la durée des travaux ont été pris en charge par l'assurance. L'exploitant hôtelier a pu redémarrer son activité dès la réception des travaux.

Tout au long de l'année, la société de gestion a œuvré au maintien des revenus locatifs et du niveau d'occupation comme en atteste le taux d'occupation financier (TOF) ASPIM moyen 2024 qui s'établit à 94,8 %. Au sein du patrimoine, un actif ressort avec une vacance locative plus importante. Il s'agit de l'actif de bureau situé à Ratingen dont le TOF s'élève à 71 % sur le 4^{ème} trimestre 2024. L'actif est localisé en périphérie de Düsseldorf, ville dans laquelle la vacance est structurellement élevée. Pour apurer la vacance de cet actif, des mesures d'accompagnement sont octroyées aux locataires afin de sécuriser les flux locatifs et attirer de nouveaux prospects.



En 2024, le marché des parts a traversé une phase d'arrêt. L'absence de collecte n'a pas permis de compenser les demandes de retrait lesquelles représentent 1,4 % des parts totales à fin d'année. Ce phénomène de blocage du marché des parts touche Opus Real comme de nombreuses autres SCPI. En raison de cette absence de collecte, la SCPI n'a pas pu tirer parti des conditions actuelles favorables à l'investissement.

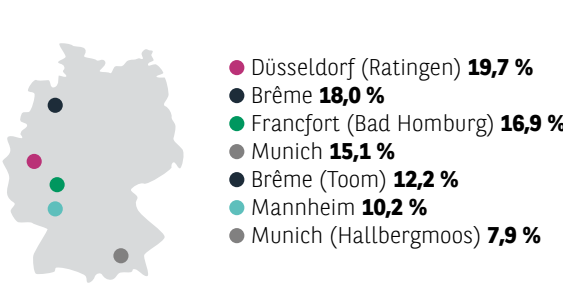
Pour autant la distribution brute 2024 s'est élevée à 59,22 €/part (vs. 61,06 €/part en 2023) soit un taux de distribution 2024 de 3,22 %. Ce taux de distribution est calculé sur la base du prix de souscription au 1^{er} janvier 2024 à 1 840,00 €/part. En se référant au nouveau prix de souscription de 1 625,00 €/part, cela représenterait un taux de distribution de 3,64 % pour tout nouveau souscripteur de la SCPI.

Alexia BERNARD
Fund Manager de la SCPI Opus Real

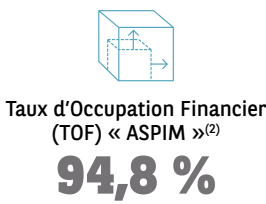
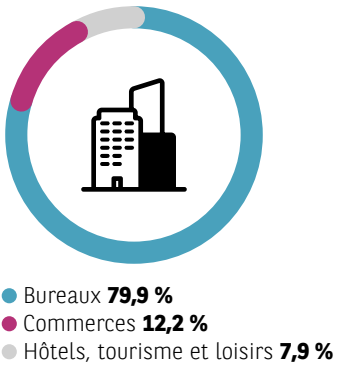
Chiffres Clés au 31/12/2024

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF⁽¹⁾



MARCHÉ DES PARTS



INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

Valeur vénale	176,90 M€ 1 794,83 €/part
Valeur de réalisation	130,57 M€ 1 324,72 €/part
Valeur de reconstitution	158,36 M€ 1 606,74 €/part

LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	55,99 €/part
Distribution de plus-value	-
Distribution brute (avant fiscalité)	59,22 €/part
Report à nouveau cumulé	24,96 €/part

PERFORMANCE

TRI

5 ans	-2,44 %
-------	----------------

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution ⁽²⁾ (a)	3,22 %
Variation Valeur de réalisation 2024 vs. Valeur de réalisation 2023 (b)	-6,54 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾ (a) + (b)	-3,32 %

INDICATEUR DE RISQUE⁽³⁾



⁽¹⁾ Sur la base des dernières valeurs vénales connues.
⁽²⁾ Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».
⁽³⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant 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.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Responsabilité Sociétale d'Entreprise

UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, la société de gestion intensifie ses actions en faveur d'un immobilier plus durable et prend des engagements ambitieux pour 2025 et au-delà.

En 2021, BNP Paribas REIM a lancé un plan d'action ESG 2021-2025 axé sur la réduction des émissions carbone, la gestion responsable des actifs et la sensibilisation des parties prenantes. Le plan d'action visait à offrir 90 % des fonds ouverts aux investisseurs en qualité de fonds durables, classés Article 8 ou 9 selon SFDR.

Ayant atteint ces objectifs en 2024, nous avons revu et renforcé notre stratégie ESG.

NOTRE CHEMIN VERS LA RÉSILIENCE

Avec toujours plus de réglementations, de défis liés au climat, ainsi que de réelles conséquences des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG pour 2025 et au-delà. Notre nouvelle stratégie porte sur l'adaptation au changement climatique, l'atténuation des risques climatiques et la proposition de produits responsables.

• **Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat**, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs aux risques physiques croissants et développerons des plans d'adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. De plus, la considération des risques climatiques physiques sera intégrée dans la gestion des risques et les décisions d'investissement. Nous fournirons une formation aux équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques

climatiques physiques, ainsi qu'à l'importance d'anticiper l'adaptation des actifs aux changements climatiques.

- **Nous mettrons en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone⁽¹⁾** dans toute notre gamme de fonds d'investissement responsable⁽²⁾ ouverts aux investisseurs, afin de l'aligner sur une trajectoire de 1,5° d'ici 2035⁽³⁾. Pour les actifs concernés, les performances énergétiques et carbonées existantes seront évaluées et cartographiées sur une trajectoire CRREM⁽⁴⁾. Les plans d'action actuels et futurs, et les réductions d'énergie et de carbone associées seront évalués. Les réductions seront suivies dans le temps et les plans d'action seront ajustés en fonction des réductions réalisées.
- **Nous innoverons pour que 100 % des fonds ouverts aux investisseurs, ainsi que nos nouveaux fonds soient des investissements responsables.**

PREMIÈRES ÉTAPES

En 2024, nous avons commencé à travailler sur ces nouveaux engagements. 50 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques. Les performances énergétiques et carbonées d'un panel d'actifs ont été évaluées et, sur la base des réductions initiales identifiées, les plans d'action seront affinés début 2025. Les nouveaux fonds en développement ont intégré une stratégie ESG et plusieurs fonds existants sont en cours de renforcement de leurs engagements ESG pour devenir des fonds d'investissement responsable.

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats. 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 sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

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 ET AU NIVEAU DE OPUS REAL

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 réglementaires (« 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.

A 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 de manière générale 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.



⁽¹⁾ **Carbone opérationnel**, couvrant la consommation énergétique de l'intégralité du bâtiment (locataires et propriétaires).

⁽²⁾ **Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible investment funds**, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

⁽³⁾ La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

⁽⁴⁾ **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**, outil développé par les universitaires européens pour mesurer la performance énergétique et les émissions carbone d'un actif en comparaison avec sa trajectoire de décarbonisation.

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

Opus Real a obtenu le label Investissement Socialement Responsable en décembre 2021. L’obtention de cette labellisation est le résultat d’une approche dite « Best-in-Progress », visant à améliorer la performance Environnementale, Sociale et de Gouvernance des bâtiments sur une durée de 3 ans. Au cours de ce premier cycle, une grille d’évaluation ainsi que des plans d’action ont été établis par BNP Paribas, afin d’optimiser les bâtiments en termes de performance énergétique, d’émissions de gaz à effet de serre, de chaîne d’approvisionnement, de mobilité, de confort des occupants, de résilience, d’engagement des locataires et de pollution. L’objectif était de faire progresser la note du fonds de 20 points par rapport à sa note initiale.

Les plans d’action au niveau de chaque actif ont mobilisé l’ensemble des parties prenantes du patrimoine de la SCPI en Allemagne. Ces plans d’action ont également fait l’objet de négociations avec les locataires, dont l’avis a été intégré à son développement. Les Property Managers ont quant à eux eu la charge de leur mise

en œuvre. En décembre 2024, au terme du premier cycle de 3 ans, un audit a été mené par l’AFNOR au regard de l’évolution des plans d’action ESG de chaque immeuble du patrimoine de Opus Real. Ce dernier a finalement vu la note moyenne de ses actifs progresser de plus de 37 points. Le label ISR a ainsi été prolongé pour un nouveau cycle de trois ans.

Pour la deuxième phase, une nouvelle grille ESG a été développé afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et les évolutions du marché, ainsi que de simplifier certaines questions et thématiques. La nouvelle grille ESG traduit également les objectifs ESG du ligne de métier BNP Paribas REIM qui s’est dotée d’un objectif visant à mettre en œuvre des plans d’efficacité énergétique et de réduction du carbone dans l’ensemble de sa gamme de fonds d’investissement responsables ouverts aux investisseurs. Ce périmètre s’alignera avec une trajectoire CRREM de 1,5°C d’ici à 2035.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31/12/2024	Phase 1 au 31/12/2021
Notation ISR	Note ISR	77	40
Performance énergétique	kWhEF/m².an	161	132
Emissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	47	35
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	Part des contrats PM incluant des clauses ESG	100 %	80 %
Distance aux transports en commun	Nombre d'actifs	100 %	80 %
Accessibilité PMR	Nombre d'actifs	100 %	100 %
Audit de résilience	Nombre d'actifs	100 %	0 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nombre de locataires	100 %	60 %
Actifs ne comportant pas de riques liés à l'amiante	Nombre d'actifs	100 %	100 %

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 rédhibitoires sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d’assurer une sélection plus fine des actifs : une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l’investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d’exclusion du Groupe BNP Paribas.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : entre 46 % et 49 % ; Social : entre 25 % et 29 % ; Gouvernance : entre 25 % et 27 %.

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 est ensuite mis en place afin d’atteindre ce deuxième 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’action 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.

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 ont été menées jusqu’au 31 décembre 2024. Au terme de cette première période de 3 ans, un nouveau cycle a débuté en janvier 2025.

Les actifs concernés par le premier cycle étaient au nombre de 5. La note moyenne du portefeuille était de 40/100 et a visé un progrès de 20 points pour le 31 décembre 2024. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre a été réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d’au moins 20 points ou atteint la note seuil 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 (-500 m d'un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs de comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	en kWhEF/m².an	en kgCO ₂ eq/m²	% du nombre de contrat	% 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	161,02	46,83	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Indicateurs de surperformance					88 %⁽¹⁾	21,6 %⁽²⁾		
UNIQUS - BAD HOMBURG	135,66	44,25	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX
IBIS HOTEL MUNICH	-	-	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX
H.TRIUM	216,34	60,49	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX
BREMEN - TEERHOF	156,87	42,67	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX
RATINGEN – SCHEIBENHAUS	-	-	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX

⁽¹⁾ Accessibilité PMR, comparé au panel CSR de BNP Paribas REIM au 31 décembre 2021.

⁽²⁾ 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 31/12/2024)

Actif	Pays	Typologie	2021	2022	2023	2024
UNIQUS - BAD HOMBURG	Allemagne	Bureaux	41	43	56	84
IBIS HOTEL MUNICH	Allemagne	Hôtel/Hébergement	43	44	49	79
H.TRIUM	Allemagne	Bureaux	42	44	56	83
BREMEN - TEERHOF	Allemagne	Bureaux	37	49	55	73
RATINGEN – SCHEIBENHAUS	Allemagne	Bureaux	38	40	52	71
Total périmètre étudié ⁽¹⁾			40	42	54	77

⁽¹⁾ Le scoring total du patrimoine est égal à la somme du scoring de chaque actif pondéré par sa valeur vénale.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ ET INDICATEURS – PHASE 2

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2024 appartiennent au deuxième périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 31 décembre 2027. Les actifs concernés sont donc au nombre de 7.

ACTIFS EN PHASE 2

Thème	Notation ISR	Energie, Carbone et GES					Mobilité	Biodi- versité	Résilience	Relations Parties Prenantes		
Description	Notation ISR	Taux de couverture des consom- mations énergétiques de l'actif	Analyse CRREM fait pour l'actif	Consom- mation énergétique - énergie primaire	Consom- mation énergétique - énergie finale	Intensité carbone	Actif accessible via des transports en commun	Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique	Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité (avec diag flash biodiversité)	Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques (via MSCI ClimateVar)	La signature du bail ou de son renouvelle- ment a donné lieu à une action ESG	Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel
Unité	Note ISR	% de données réelles	% des actifs	kWhEP/ m².an	kWhEF/ m².an	kgCO₂eq/ m².an	% des actifs	% des actifs	% des actifs	% des actifs	% des actifs	% des actifs
Opus Real - Phase 2	59	49 %	71 %	182,60	142,64	39,12	100 %	0 %	43 %	100 %	0 %	100 %
Indicateurs de surperformance				191 ⁽¹⁾			50 % ⁽²⁾					
5 plus importants en valeur - actifs Phase 2												
RATINGEN – SCHEIBENHAUS	53	-	VRAI	-	-	-	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI
BREMEN - TEERHOF	65	100 %	VRAI	226,78	156,87	42,67	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI
UNIQUS - BAD HOMBURG	70	29 %	VRAI	169,56	135,66	44,25	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI
H.TRIUM	66	14 %	VRAI	232,06	216,34	60,49	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI
TOOM	45	35 %	FAUX	134,49	106,10	23,77	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI
5 plus performants - actifs Phase 2												
UNIQUS - BAD HOMBURG	70	29 %	VRAI	169,56	135,66	44,25	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI
H.TRIUM	66	14 %	VRAI	232,06	216,34	60,49	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI
BREMEN - TEERHOF	65	100 %	VRAI	226,78	156,87	42,67	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI
IBIS HOTEL MUNICH	59	-	VRAI	-	-	-	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI
RATINGEN – SCHEIBENHAUS	53	-	VRAI	-	-	-	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI
5 moins performants - actifs Phase 2												

⁽¹⁾ Deepki ESG Index, valeur moyenne pour des actifs immobiliers de bureau en Allemagne (2024) : <https://index-esg.com/>

⁽²⁾ Actifs sous gestion de BNP Paribas REIM, analysé avec MSCI en 2024.

Thème	Notation ISR	Energie, Carbone et GES					Mobilité		Biodi- versité	Résilience	Relations Parties Prenantes	
Description	Notation ISR	Taux de couverture des consom- mations énergétiques de l'actif	Analyse CRREM fait pour l'actif	Consom- mation énergétique - énergie primaire	Consom- mation énergétique - énergie finale	Intensité carbone	Actif accessible via des transports en commun	Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique	Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité (avec diag flash biodiversité)	Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques (via MSCI ClimateVar)	La signature du bail ou de son renouvelle- ment a donné lieu à une action ESG	Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel
Unité	Note ISR	% de données réelles	% des actifs	kWhEP/ m².an	kWhEF/ m².an	kgCO ₂ eq/ m².an	% des actifs	% des actifs	% des actifs	% des actifs	% des actifs	% des actifs
TOOM	45	35 %	FAUX	134,49	106,10	23,77	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI
HONEYCAMP	49	-	FAUX	-	-	-	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI
RATINGEN – SCHEIBENHAUS	53	-	VRAI	-	-	-	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI
IBIS HOTEL MUNICH	59	-	VRAI	-	-	-	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI
BREMEN - TEERHOF	65	100 %	VRAI	226,78	156,87	42,67	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 2 (SCORE AU 31/12/2024)

Actif	Initial (2024)
UNIQUS - BAD HOMBURG	70
IBIS HOTEL MUNICH	59
H.TRIUM	66
BREMEN - TEERHOF	65
RATINGEN – SCHEIBENHAUS	53
HONEYCAMP	49
TOOM	45



Honeycamp - Mannheim (Allemagne)



CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN ALLEMAGNE ET EN EUROPE

L'année 2024 se termine sur un bilan globalement positif. La baisse de l'inflation s'est poursuivie, ouvrant la voie aux baisses de taux directeurs. La Banque Centrale Européenne (BCE) a ainsi abaissé son taux de dépôt de 100 points de base en 2024, pour atterrir à 3,00 % fin décembre. Cette baisse a notamment permis des gains de pouvoir d'achat pour les ménages, qui sont toutefois restés prudents, empêchant une réelle reprise de la consommation en Europe. En effet, les incertitudes demeurent élevées et devraient continuer de peser sur la croissance en 2025, en particulier celles liées à la politique économique menée par les États-Unis.

2025 devrait également être marquée par les efforts de consolidation budgétaire et une remontée probablement plus nette des taux de chômage. Dans ce contexte, il apparaît difficile d'anticiper un rebond de la consommation des ménages en Europe et une baisse franche des taux d'épargne. L'investissement des entreprises est aussi pris dans des vents contraires, avec d'un côté, la détente des conditions de financement et les besoins en matière de digitalisation et de verdissement des appareils productifs, et de l'autre, certains signes de dégradation de la situation financière des entreprises, la fragilité de la demande et l'incertitude prégnante. En revanche, un élément positif du côté de la politique monétaire : le retour de l'inflation à la cible de 2 % devrait être sécurisé en 2025, permettant à la BCE de poursuivre le desserrement de sa politique monétaire avec 4 nouvelles baisses de taux attendues d'ici juin, qui porteraient le taux de dépôt à 2 %. La croissance en zone euro est ainsi attendue en légère hausse en 2025 : +0,9 % (vs. +0,7 % en 2024).

Pour la deuxième année consécutive, l'économie allemande s'affiche en léger repli, -0,2 % en 2024 après -0,1 % en 2023. L'industrie allemande est fortement impactée par la hausse des coûts de l'énergie. L'inflation est, en effet, restée à des niveaux plus élevés en Allemagne que dans le reste de la zone euro. Un écart qui s'explique notamment par une hausse plus marquée des prix de l'énergie outre-Rhin. Ces évolutions ont impacté négativement les exportations, les produits allemands subissant la concurrence internationale. La politique commerciale des États-Unis avec notamment la hausse des tarifs douaniers pourrait accentuer les

difficultés de l'Allemagne, les principaux secteurs de l'industrie allemande étant en première ligne (automobile, métallurgie, chimie ...). La demande des ménages n'a pas pris le relais, elle aussi affectée par l'inflation et par une potentielle hausse du chômage.

L'année 2025 s'est ouverte, en Allemagne, avec la formation d'une nouvelle coalition au pouvoir à la suite d'élections législatives anticipées. Dans ce contexte de récession, la nouvelle coalition au pouvoir a annoncé un large plan de relance et rompt avec les règles de rigueur budgétaire allemande. Ce plan s'articule autour de deux projets structurants portant sur la défense et les infrastructures (à hauteur de 50 milliards d'euros par an sur 10 ans). Pas encore adopté par le Bundestag, ce plan pourrait avoir des impacts majeurs sur l'économie allemande. Ainsi, la croissance économique pourrait atteindre +0,9 % en 2025 avec l'adoption du plan contre +0,2 % prévu initialement.

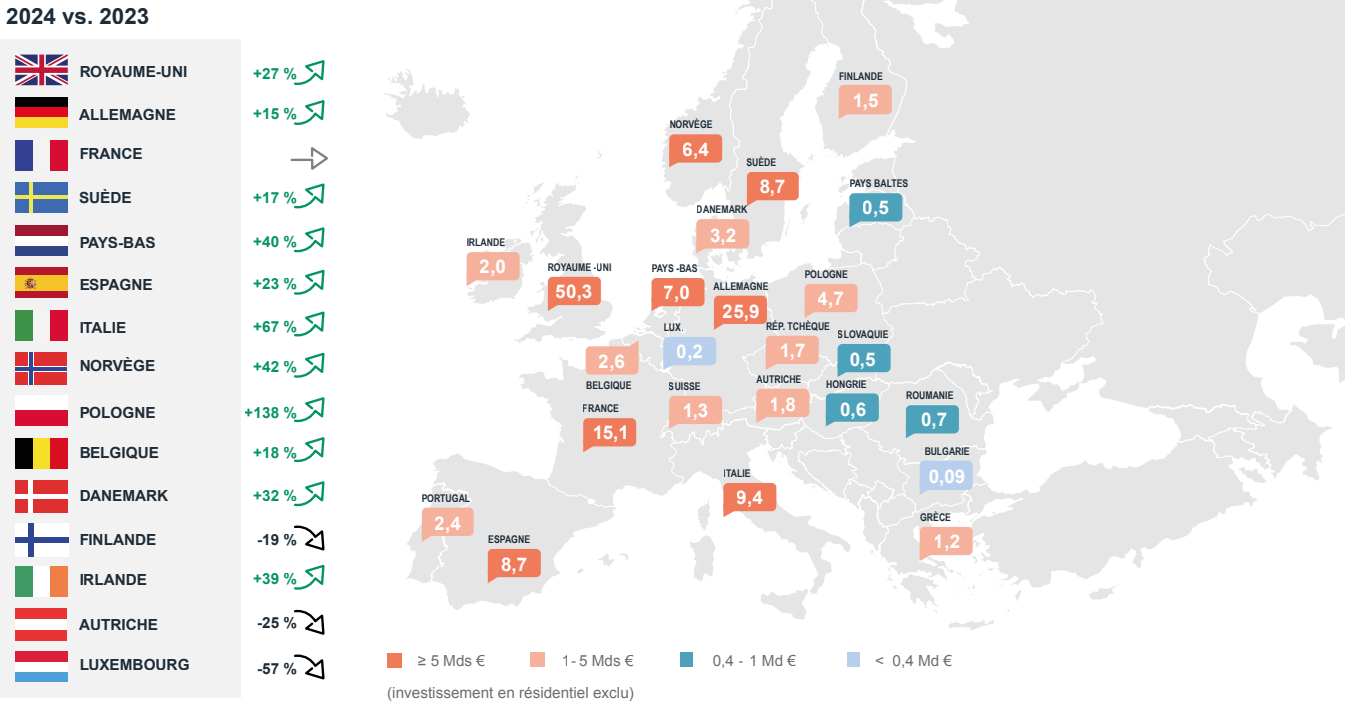
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ALLEMAGNE

À l'image du marché européen, les investissements en immobilier d'entreprise en Allemagne ont légèrement augmenté en 2024 (+15 % vs. 2023) avec 25,9 milliards d'euros investis. Ces volumes restent toutefois très limités et bien en-deçà de leur moyenne long terme (-53 %).

À l'exception du bureau, la reprise concerne la totalité des classes d'actifs. La logistique est la première classe d'actifs avec 6,9 millions d'euros investis en 2024. Le commerce affiche un fort rattrapage sur l'année, en hausse de 28 %, avec 6,3 milliards d'euros investis. L'hôtellerie enregistre une légère hausse sur l'année 2024 avec 1,4 milliard d'euros investis mais se situe loin de sa moyenne quinquennale (-46 %). Enfin, le bureau est la seule classe d'actifs à présenter une baisse : -13 % sur un an avec 5,2 milliards d'euros, très loin des 24,0 milliards d'euros habituellement enregistrés.

Les taux de rendement prime se sont stabilisés sur la fin de l'année 2024. Pour le bureau, ils s'établissent à 4,20 % à Munich, 4,25 % à Berlin ou Hambourg. En logistique, les taux se sont stabilisés à 4,25 %.

Volume d'investissement en immobilier d'entreprise en 2024 (en milliards d'euros)



LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ALLEMAGNE

Le volume de transactions locatives dans les 6 grands marchés allemands s'est stabilisé en 2024 avec 2,66 millions de m² placés (+2 % sur un an). La demande placée est ainsi inférieure à sa moyenne décennale (autour de 3,5 millions de m²). Grâce à une forte hausse (+30 % vs. 2023), Munich prend la tête du classement des marchés allemands avec 606 000 m² placés, devant Berlin (581 000 m²). Sur la 3^{ème} marche du podium, Hambourg s'affiche en baisse (-7 %) avec 420 000 m².

Bien que les taux de vacance aient continué d'augmenter dans les principales villes allemandes, cette dynamique semble ralentir sur les derniers mois. Les taux de vacance les plus élevés sont enregistrés à Düsseldorf (11,5 %) et Francfort (10,9 %). À noter également, des disparités toujours très fortes entre les quartiers périphériques des secteurs tandis que les quartiers centraux d'affaires présentent des taux de vacance très limités. À titre d'exemple, Munich affiche un taux de vacance de 7,4 % au quatrième trimestre 2024 alors qu'il n'est que de 3,5 % dans le quartier central des affaires de Munich.

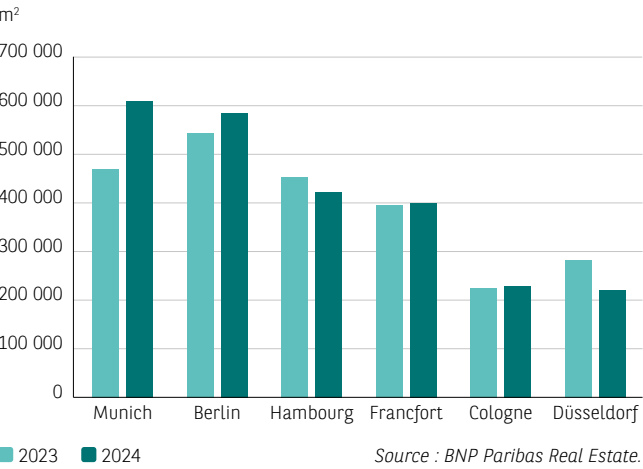
Dans certains de ces quartiers centraux d'affaires, les valeurs locatives prime sont orientées à la hausse. C'est le cas à Munich, Leipzig et Düsseldorf. Pour les autres villes, les valeurs locatives prime se sont stabilisées.

LE MARCHÉ LOCATIF DES HÔTELS EN ALLEMAGNE

En 2024, les marchés hôteliers européens laissent derrière eux le rebond post-pandémie. La croissance du RevPAR (revenus par chambre disponible) retrouve un rythme plus modéré dans la plupart des pays européens.

En Allemagne, le marché poursuit sa reprise, porté notamment par la forte progression du marché MICE (Meetings, Incentives, Conferencing, Exhibitions). Le RevPAR est ainsi en hausse de +6 %

Demande placée bureaux sur les principales villes allemandes





Rapport de la société de gestion

PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2024, votre SCPI détient un patrimoine évalué à 176,9 M€ composé de cinq immeubles de bureaux, d'un hôtel et d'un commerce. Elle ne détient aucune filiale.

En % des valeurs vénables	Bureaux	Commerce	Hôtels, tourisme, loisirs	Total
Francfort (Bad Homburg)	16,9 %	-	-	16,9 %
Mannheim	10,2 %	-	-	10,2 %
Munich (Hallbergmoos)	-	-	7,9 %	7,9 %
Munich	15,1 %	-	-	15,1 %
Brême (Teerhof)	18,0 %	-	-	18,0 %
Düsseldorf (Ratingen)	19,7 %	-	-	19,7 %
Brême (Toom)	-	12,2 %	-	12,2 %
Total	79,9 %	12,2 %	7,9 %	100,0 %

Les 7 immeubles qui composent le patrimoine de votre SCPI sont des immeubles récents. Les actifs ont été 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.

Cinq actifs sont déjà certifiés :

- Bad Homburg (certification LEED Gold et WiredScore);
- Ratingen (LEED Platinum et WiredScore Silver);
- Teerhof Bremen (certification WiredScore/WiredScore - Operational Gold et SmartScore);
- Toom (certification DGNB New Construction Gold);
- H.TRIUM (BREAAAM In-Use).

Des certifications liées à la connectivité sont en cours d'obtention pour les autres actifs du portefeuille : H.TRIUM (WiredScore) et Ibis Hotel (WiredScore).

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Opus Real s'élève à 176,9 M€ hors droits au 31 décembre 2024, soit une diminution de -9,5 M€ par rapport au 31 décembre 2023 (186,4 M€). Cette baisse est liée à la correction des prix des immeubles, par suite de la prise en compte par les experts immobiliers de l'impact des taux sur la valorisation des actifs.

Cette évolution des valeurs vénables du patrimoine s'est observée en deux temps sur 2024 :

- Au 30 juin 2024, sur les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), la société de gestion a lancé une nouvelle campagne d'expertise immobilière au terme de laquelle la valeur du patrimoine à périmètre constant a baissé de 4,6 % ;
- À partir du second semestre 2024, la Banque Centrale Européenne (BCE) a infléchi sa politique monétaire. Ainsi, au 31 décembre 2024, la campagne d'expertise réglementaire affiche une baisse contenue de 0,6 %.

À périmètre constant, la valeur d'expertise baisse ainsi de -9,5 M€ (-5,1 %) sur 2024. Les évolutions de valeurs d'expertises constatées en 2024 se situent entre -10 % et +2 % au sein du portefeuille. En effet, les évolutions des valeurs ont été variables en fonction de la typologie d'actifs. Certaines typologies, à l'instar de l'hôtellerie, affichent une hausse de 2 %, le commerce affiche une correction de -4 % et la typologie des bureaux affiche des corrections plus importantes (entre -4 % et -10 %) amplifiées par les inquiétudes des investisseurs relatives à la mutation des usages des utilisateurs de bureaux. Ces évolutions confirment la stratégie de diversification initiée par la société de gestion.

Valorisation	31/12/2023		31/12/2024		Variation de la valeur par part	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €	en %
Valeur de réalisation	139,70	1 417,35	130,57	1 324,72	-92,63	-6,54 %
Valeur de reconstitution	169,22	1 716,89	158,36	1 606,74	-110,15	-6,42 %

ACQUISITIONS 2024

Au cours de l'année 2024, votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition.

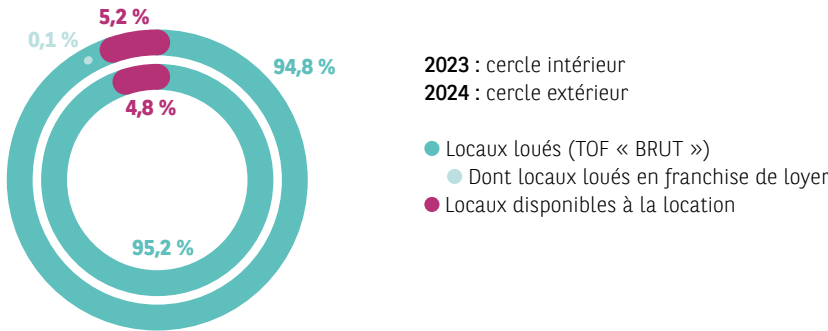
CESSIONS 2024

Au cours de l'année 2024, votre SCPI n'a procédé à aucune cession.

SITUATION LOCATIVE

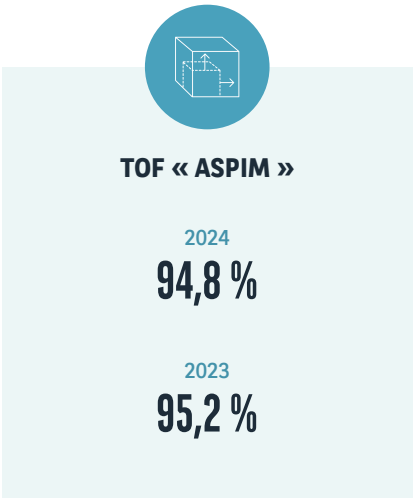
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN% DES LOYERS)

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2024 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen 2024 s'élève à 94,8 %, en baisse de 0,4 point par rapport à 2023 (95,2 %). Cette évolution correspond à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+0,4 point) qui s'explique principalement par des libérations intervenues au cours de l'année 2024, partiellement compensées par les relocations signées au cours de l'exercice.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement nécessaires dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 0,1 % des loyers nets et potentiels en 2024, contre 0,0 % en 2023. Les franchises accordées augmentent de 0,1 point par rapport à 2023, cela s'explique par les franchises accordées sur l'immeuble Scheibenhau situé à Ratingen.



PRINCIPAUX CONGÉS DE 2024

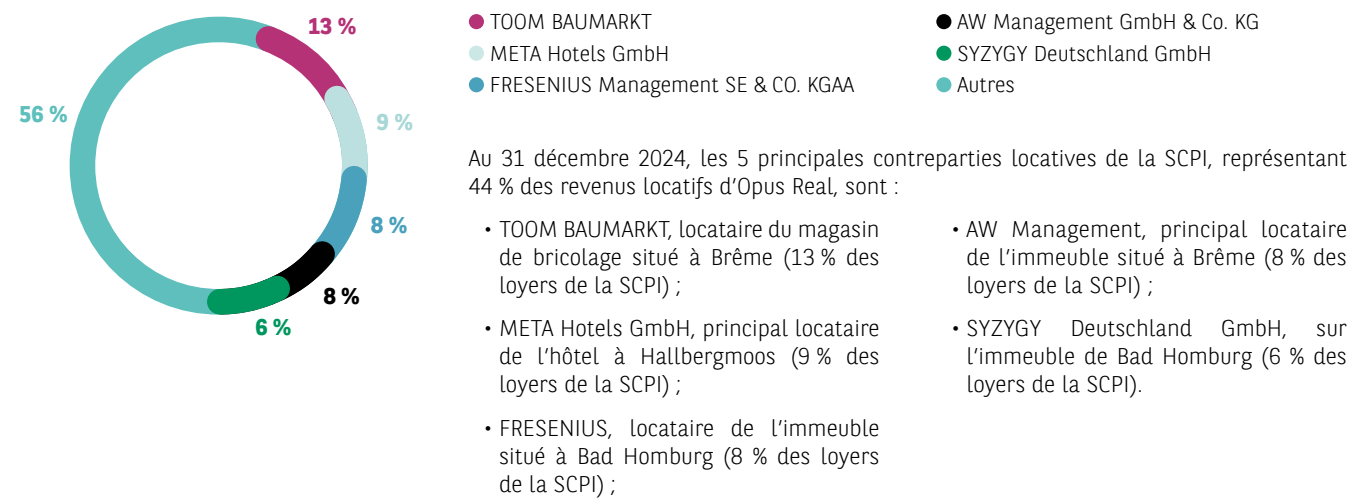
Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
H.TRIUM	749	Bureaux	Sonepar Deutschland Cable Services GmbH
Ratingen	660	Bureaux	SKF GmbH
Teerhof Bremen	382	Bureaux	Freie Hansestadt Bremen c/o Immobilien
Ratingen	366	Bureaux	Haveldata west GmbH
Honeycamp Mannheim	230	Locaux d'activité	M3 Marathon Mannheim Marketing GmbH & Co KG
Autres (7 locataires)	963		
TOTAL	3 350		716 K€ de loyers, soit 7,12 % des loyers de la SCPI

PRINCIPALES LOCATIONS DE 2024

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
Ratingen	366	Bureaux	xValue GmbH
Honeycamp Mannheim	230	Locaux d'activité	Arti Decorative GmbH
Honeycamp Mannheim	230	Locaux d'activité	Backwerk Murat Eßinger
Honeycamp Mannheim	230	Locaux d'activité	Abend Präzisionstechnik GmbH
Honeycamp Mannheim	118	Locaux d'activité	MTC Excelsa UG
Autres (4 locataires)	387		
TOTAL	1 559		219 K€ de loyers, soit 2,18 % des loyers de la SCPI

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN % DES LOYERS)

Répartition des risques locatifs (en % au 31 décembre 2024)



TRAVAUX

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d’un montant total de 3,8 M€, soit 2,2 % de la valeur du patrimoine détenu en direct au 31 décembre 2024. Ce montant des travaux inclut principalement la rénovation de l’hôtel IBIS situé à Munich pour 2,7 M€ - la livraison est intervenue au 1^{er} juillet 2024 - dont le coût a été intégralement supporté par l’assurance. Également des travaux de remises en état et de rénovations des parties communes ont été réalisés pour un montant de 0,9 M€ sur l’immeuble Scheibenhau situé à Ratingen et de 0,2 M€ sur l’immeuble H.TRIUM situé à Munich.

ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI a 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.

Au 31 décembre 2024, votre SCPI comptabilise 50 M€ de dettes. L’endettement bancaire rapporté à la valeur vénale de votre SCPI fait apparaître un ratio d’endettement global de 28,3 % au 31 décembre 2024.

Les dettes à taux fixe affichent un taux moyen de 0,8 %. La ligne de crédit « revolving » est à taux variable.

A 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. A l’inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.



LEVIER AIFM AU 31/12/2024

MÉTHODE BRUTE

135 %

MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

140 %

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI passe de 55,67 € par part (5,5 M€) en 2023 à 60,75 € par part (6,0 M€) en 2024 soit une augmentation de +5,08 € par part.

Cette hausse du résultat s’explique principalement par la hausse des loyers pour 1,5 M€ principalement liée aux (i) loyers perçus sur une année pleine, à hauteur de 1,2 M€, à la suite de l’acquisition de l’actif Toom Baumarkt, (ii) relocations intervenues sur 2023 et 2024 et (iii) indexations de loyers.

Au niveau des créances locataires, il a été constaté une augmentation des créances dues de 1 M€ sur l’exercice 2024. Cette augmentation s’explique par le décalage entre la facturation du mois de décembre 2024 et les encaissements liés à cette facturation qui est intervenue courant janvier 2025. Ce décalage, lié aux facturations de fin d’année, explique aussi le fait que malgré une augmentation des créances dues au 31 décembre 2024, la dépréciation des créances n’a pas augmenté car les principales créances dues supérieures à 90 jours sont restées stables. Les provisions pour créances douteuses passent de 0,6 M€ en 2023 à 0,7 M€ en 2024.

DISTRIBUTION

Au titre de l’exercice 2024, la distribution brute 2024 s’élève à 59,22 €/part (contre 61,06 €/part en 2023) et comprend la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI pour le compte des associés pour 3,23 €/part ainsi que les dividendes nets pour 55,99 €/part pour l’exercice 2024 (cf. tableau ci-dessous).

L’intégralité de la distribution nette provient du résultat net (60,75 €/part sur l’exercice 2024), ce qui permettra, sous réserve de l’approbation de l’assemblée générale 2025, une dotation de 4,76 €/part du report à nouveau qui s’établira alors à 24,96 €/part.

Dans un contexte marqué par des incertitudes économiques et géopolitiques persistantes, ainsi que par des défis locatifs

croissants, la société de gestion a pris la décision stratégique d’établir la distribution brute de la SCPI à 59,22 €/part, malgré une hausse du résultat net. Ce choix de gestion vise à préserver une réserve de liquidité suffisante pour faire face à d’éventuelles turbulences sur les marchés immobiliers, anticiper les risques liés aux renégociations des baux, à la vacance potentielle locative, et ainsi renforcer la résilience du fonds.

Cette approche prudente permet également de consolider le report à nouveau de la SCPI qui représentera dorénavant, sous réserve de l’approbation de l’assemblée générale 2025, l’équivalent de plus de 5 mois de distribution garantissant ainsi la capacité de la SCPI à protéger les intérêts de ses investisseurs sur le long terme.

Revenus fonciers	Revenus financiers	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles ⁽¹⁾	Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾
A	B	A+B	C	D	E	A+B+C+D+E	A+B	C+E
55,28 €	0,71 €	55,99 €	-	3,23 €	-	59,22 €	100 %	0 %

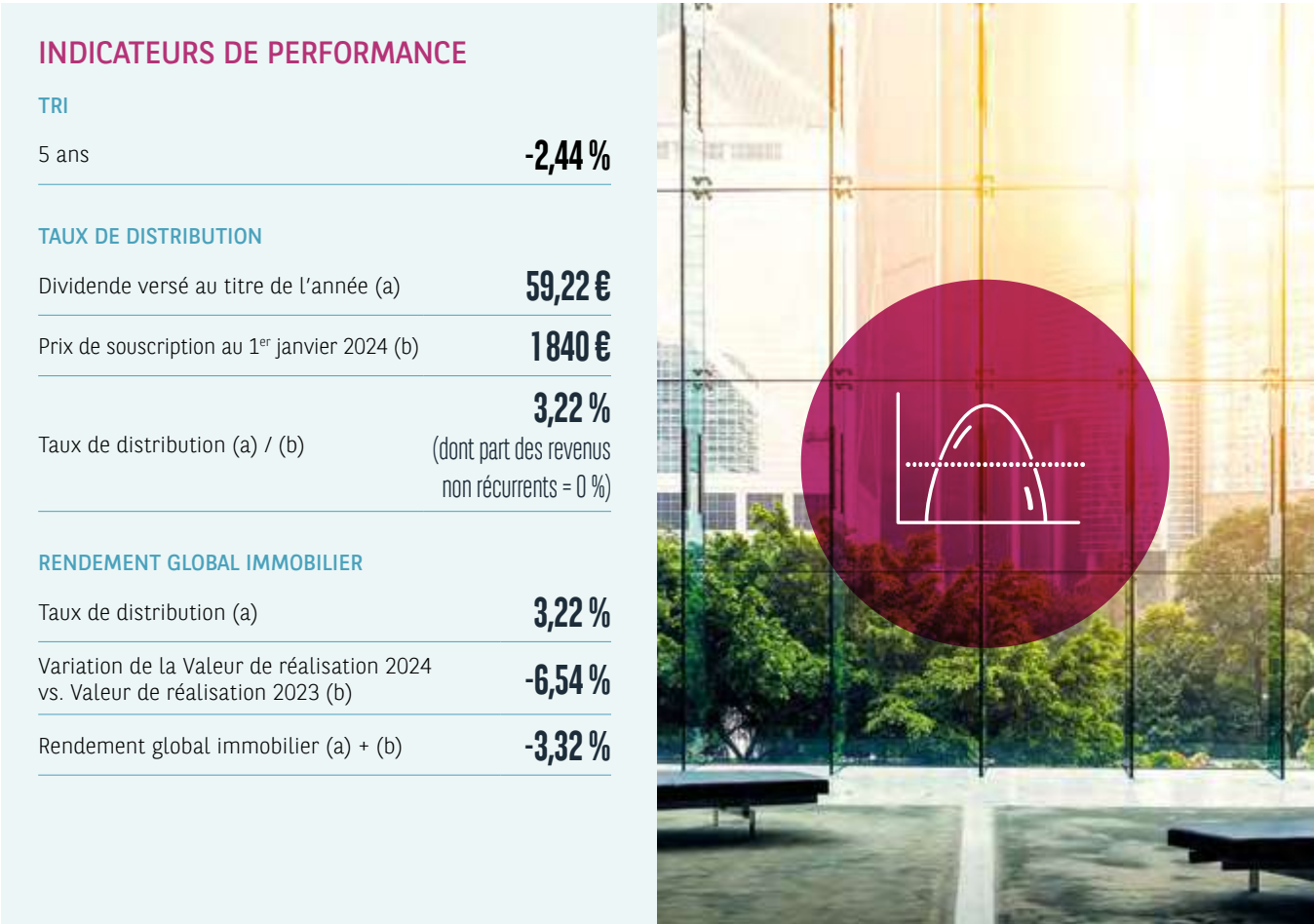
⁽¹⁾ L'éventuelle distribution de plus-values sur cessions d'immeubles est réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

⁽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.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Date d'immatriculation : 27 janvier 2017 / Nominal de la part : 1 750 € jusqu'au 3 juillet 2024 / 150 € depuis le 4 juillet 2024.

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
2020	137 361 000 €	38 189 165 €	78 492	2 281	1 960 €	3 454 850 €
2021 ⁽³⁾	152 559 750 €	17 310 984 €	87 177	2 578	1 980 €	1 716 499 €
2022 ⁽⁴⁾	170 873 500 €	21 321 135 €	97 642	2 916	2 040 €	2 105 318 €
2023 ⁽⁵⁾	172 481 750 €	2 894 527 €	98 561	2 992	1 840 €	981 081 €
2024 ⁽⁶⁾	14 784 150 €	-	98 561	2 999	1 625 €	355 €

⁽¹⁾ Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.
⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.
⁽³⁾ 1 960 € jusqu'au 30 avril 2021 et 1 980 € à compter du 1^{er} mai 2021.
⁽⁴⁾ 1 980 € jusqu'au 31 mars 2022 et 2 040 € à compter du 1^{er} avril 2022.
⁽⁵⁾ 2 040 € jusqu'au 20 septembre 2023 et 1 840 € à compter du 21 septembre 2023.
⁽⁶⁾ 1 840 € jusqu'au 9 septembre 2024 et 1 625 € à compter du 10 septembre 2024.

Le capital de la SCPI à fin 2024 fait ressortir un montant de 14,8 M€ (cf. tableau ci-dessus). Cette évolution du capital s'explique par la 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.

Pour rappel cette réduction du capital avait été votée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2024. Il avait été 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 n'a pas été affecté par cette opération.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait ⁽¹⁾	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2020	283	0,5 %	NS	-	-
2021	1 066	1,4 %	NS	-	-
2022	1 225	1,4 %	NS	-	-
2023	4 468	4,6 %	Plusieurs mois	-	-
2024	2	0,0 %	Plusieurs mois	1 419	-

⁽¹⁾ Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l'équilibre de l'offre et de la demande. Il n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.

En 2024, les souscriptions de l'année ont permis d'honorer une demande de retrait pour 2 parts. À fin d'année 2024, l'absence de collecte ne permet pas de compenser les demandes de retrait en attente. Au 31 décembre 2024, il reste 1 419 parts en attente de retrait, soit 1,4 % du nombre total de parts.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021		2022		2023		2024	
		Jusqu'au 30/04	Depuis le 01/05	Jusqu'au 31/03	Depuis le 01/04	Jusqu'au 20/09	Depuis le 21/09	Jusqu'au 09/09	Depuis le 10/09
Prix de souscription	1 960 €	1 960 €	1 980 €	1 980 €	2 040 €	2 040 €	1 840 €	1 840 €	1 625 €
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	44,13 €	54,70 €		59,43 €		61,06 €		59,22 €	
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	2,25 %	2,79 %		3,00 %		2,99 %		3,22 %	
Report à nouveau cumulé par part	5,66 €	16,78 €		20,86 €		20,20 €		24,96 €	

⁽¹⁾ Pour 2021, 2022, 2023 et 2024, 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 l'année 2020, la rentabilité de la part correspond au DVM et pour les années 2021 à 2024 au taux de distribution tel que défini précédemment.

Pour refléter la baisse de la valeur intrinsèque de la SCPI, le prix de souscription d'Opus Real a été ajusté au 10 septembre 2024, de 1 840,00 €/part à 1 625,00 €/part. 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 au 31 décembre 2024 se décompose comme suit :

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

Ce prix s'entend net de tous autres frais. Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription fixée à 8,93 % hors taxes du prix de souscription, soit 145,11 euros HT, est prélevée sur le prix de souscription. Le prix de retrait, égal au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription HT, s'élève à 1 479,89 € la part.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

L'annonce d'un plan de relance en Allemagne par la nouvelle coalition au pouvoir début mars 2025 a provoqué une forte remontée des taux obligataires en Europe, les investisseurs anticipant des dettes plus importantes des Etats européens. Toutefois, ce plan n'étant pas encore adopté par le parlement allemand, il convient de rester prudent et de surveiller l'évolution des marchés dans les prochaines semaines.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Afin de prendre en compte les récentes évolutions législatives et réglementaires applicables aux organismes de placement collectif (notamment l’ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d’investissement alternatifs et l’ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif), il est proposé à l’assemblée générale extraordinaire de procéder à la mise à jour de certaines dispositions statutaires.

À titre de rappel, l’ordonnance du 3 juillet 2024 précitée, dite ordonnance « Industrie Verte », a pour objectif de moderniser le cadre français de la gestion d’actifs, afin de garantir son attractivité à la suite de l’entrée en vigueur du règlement ELTIF 2.

Quant à l’ordonnance du 12 mars 2025 précitée, prise en application de la loi du 12 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l’attractivité de la France, son objectif est de simplifier le droit des fonds d’investissement et de faciliter son articulation avec le droit des sociétés, pour rendre le droit français plus attractif et compétitif.

Dans ce contexte, nous vous proposons de soumettre à l’approbation des associés, réunis en assemblée générale extraordinaire consécutive à l’assemblée générale ordinaire annuelle d’approbation des comptes, les modifications statutaires suivantes.

MODIFICATIONS PROPOSÉES EN APPLICATION DE L’ORDONNANCE DU 12 MARS 2025

Composition du conseil de surveillance

Conformément à la nouvelle rédaction de l’article L.214-99 du code monétaire et financier, fixant le nombre de membres du conseil de surveillance à un minimum de trois (contre sept précédemment) et à un maximum de douze, nous vous proposons d’aligner les statuts sur ces nouvelles dispositions, en ajustant en conséquence le nombre minimal et le nombre maximal de membres du conseil.

Participation aux assemblées générales par télécommunication

En application du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, il est désormais possible de prévoir, dans l’avis de convocation, la participation des associés aux assemblées générales par des moyens de télécommunication, ainsi que, le cas échéant, la tenue de l’assemblée exclusivement par ce biais.

Par conséquent, nous vous proposons d’introduire dans les statuts une disposition autorisant cette modalité de participation et de vote, qui sera le cas échéant proposé dans l’avis de convocation.

Suppression des conditions de quorum

Conformément aux articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier, le quorum n’est plus requis pour la tenue des assemblées générales, qu’elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence, afin de prévoir que les assemblées générales puissent désormais se tenir et délibérer valablement sans condition de quorum, quel que soit le nombre d’associés présents ou représentés.

Cette évolution permettrait de simplifier la tenue des assemblées, en évitant notamment la nécessité d’organiser une seconde convocation en l’absence de quorum à la première assemblée, ce qui contribuerait à réduire les coûts opérationnels et logistiques associés pour votre SCPI (convocation, organisation, etc.).

MODIFICATIONS PROPOSÉES EN APPLICATION DE L’ORDONNANCE DU 3 JUILLET 2024

Mise à jour de l’objet social

Afin d’aligner la rédaction de l’objet social sur la nouvelle rédaction de l’article L.214-114 du Code monétaire et financier et ainsi laisser la possibilité à la SCPI d’exercer tout ou partie des activités permises par la loi.

Arrêté des valeurs de réalisation et de reconstitution

Conformément à la nouvelle rédaction de l’article L.214-109 du Code monétaire et financier, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution des SCPI doivent désormais être arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice. Cette obligation s’étend, le cas échéant, à l’établissement d’une situation comptable intermédiaire, notamment en cas d’augmentation de capital pour les SCPI à capital fixe ou à chaque premier semestre pour les SCPI à capital variable.

Par conséquent, nous vous proposons d’adapter les statuts en conséquence, afin de permettre à la société de gestion d’arrêter et de publier ces valeurs conformément à l’article L.214-109 du Code monétaire et financier sus-visé, sans qu’il soit nécessaire de les soumettre à l’approbation de l’assemblée générale ni à celle du conseil de surveillance.

Enfin, d’autres modifications de forme et de cohérence sont également proposées afin notamment de tenir compte des modifications précitées.

La société de gestion procèdera ensuite à une mise à jour de la note d’information afin d’harmoniser les statuts et la note d’information s’agissant des modifications proposées.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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

Année	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Produit activité immobilière	58,92	100,00 %	86,49	100,00 %	83,04	94,34 %	87,46	91,19 %	102,28	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	4,98	4,87 %	8,45	8,81 %	-	-
Produits divers ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS	58,92	100,00 %	86,49	100,00 %	88,02	100,00 %	95,91	100,00 %	102,28	100,00 %
Charges⁽³⁾										
Commission de gestion	5,90	10,01 %	8,17	9,44 %	8,72	9,90 %	10,22	10,66 %	10,85	10,61 %
Autres frais de gestion	5,50	9,34 %	7,69	8,89 %	10,56	12,00 %	10,69	11,14 %	8,24	8,06 %
Entretien du patrimoine au cours de l’exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	3,87	6,58 %	8,06	9,31 %	8,36	9,50 %	18,33	19,11 %	22,40	21,90 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	15,27	25,93 %	23,91	27,65 %	27,64	31,40 %	39,24	40,92 %	41,49	40,56 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,09	0,15 %	1,58	1,82 %	0,18	0,21 %	1,00	1,04 %	-0,09	-0,08 %
Provisions nettes ⁽³⁾										
Pour gros entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,09	0,15 %	1,58	1,82 %	0,18	0,21 %	1,00	1,04 %	-0,09	-0,08 %
TOTAL CHARGES	15,36	26,07 %	25,49	29,47 %	27,82	31,61 %	40,24	41,96 %	41,40	40,48 %
Résultat courant	43,56	73,93 %	61,00	70,53 %	60,20	68,39 %	55,67	58,04 %	60,88	59,52 %
Variation report à nouveau	-0,57	-0,97 %	10,00	11,57 %	4,31	4,90 %	-1,60	-1,67 %	4,89	4,78 %
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	44,13	74,90 %	51,00	58,97 %	55,89	63,50 %	57,27	59,71 %	55,99	54,74 %

L’ensemble des montants par part présenté ci-dessus a été calculé sur la base de la moyenne des titres détenus au 31 décembre 2024.

⁽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.

Les revenus distribués après prélèvement libératoire correspondent au montant net perçu par les associés après déduction du prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l’associé (en France et à l’étranger).



DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2024 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	6 198 173,84	846 692,11	4 322 726,05	488 357,14	223 942,82	1 163 147,83
Nombre de factures	481	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	145,94 %	19,94 %	101,78 %	11,50 %	5,27 %	27,39 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	6 198 173,84	846 692,11	4 322 726,05	488 357,14	223 942,82	1 163 147,83
Nombre de factures	481	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	145,94 %	19,94 %	101,78 %	11,50 %	5,27 %	27,39 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2024 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	5 598 117,94	968 350,90	4 338 240,33	703 525,30	51 512,19	504 840,12
Nombre de factures	452	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	44,76 %	7,74 %	34,69 %	5,63 %	0,41 %	4,04 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	5 598 117,94	968 350,90	4 338 240,33	703 525,30	51 512,19	504 840,12
Nombre de factures	452	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	44,76 %	7,74 %	34,69 %	5,63 %	0,41 %	4,04 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2024 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	225 021 316,36
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	-
Valeur nette des autres actifs	-46 334 167,21
Valeur comptable	178 687 149,15
Soit pour une part	1 812,96 €
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	176 900 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur avance sur comptes courants	-
Valeur nette des autres actifs	-46 334 167,21
Valeur de réalisation	130 565 832,79
Soit pour une part	1 324,72 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	130 565 832,79
Frais d'acquisition	10 826 000,00
• sur immeubles	10 826 000,00
• sur titres	-
Commission de souscription	16 970 060,48
Valeur de reconstitution	158 361 893,27
Soit pour une part	1 606,74 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2023	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2024
(1) + Fonds collectés	195 532 491,52	-	195 532 491,52
(2) + Cessions d'immeubles	-	-	-
+/- value sur cessions d'immeubles	-	-	-
- Distribution de la plus-value	-	-	-
(3) - Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-212 452 594,78	3 552 986,73	-208 899 608,05
(4) - Frais d'acquisition (non récupérables)	-12 370 261,16	-3 751 447,15	-16 121 708,31
(5) + Amortissements des frais d'acquisition	-	-	-
(6) - Prélèvement sur la prime d'émission	-19 305 224,93	-	-19 305 224,93
(7) = Sommes restant à investir	-48 695 589,35	-198 460,42	-48 794 049,77



Immeuble Uniqus - Bad Homburg (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.

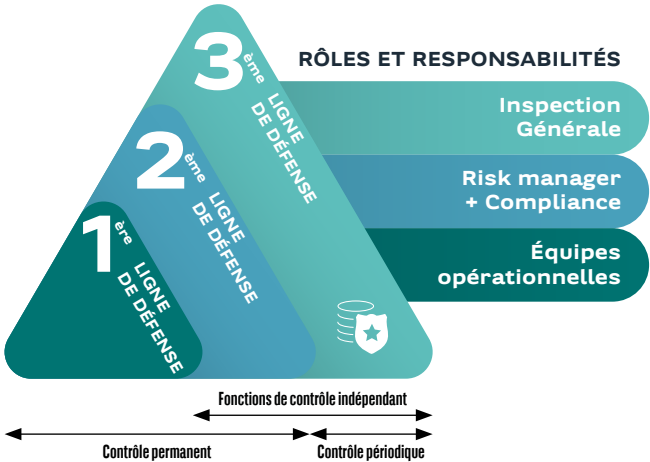
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- 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 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) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») 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 2024.

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^{ème} 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 13 collaborateurs a été identifiée, en 2024, comme preneurs de risques.

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, FIA par objet et mandats d'Asset Management ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (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 2024 a représenté 17 116 420 € pour un effectif moyen de 204 ETP (dont 13 932 218 € de part fixe et 3 184 202 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (15 % de la rémunération fixe totale de la société et 40 % 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 2024. L'assemblée générale du 19 juin 2025 sera la huitième assemblée générale d'approbation des comptes de notre SCPI.

Nous nous sommes réunis 4 fois lors de l'exercice 2024 : le 13 mars, le 18 juin, le 9 septembre 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 l'absence de collecte, les évolutions des valeurs d'expertise, ainsi que les perspectives de la SCPI et notamment des distributions.

DES VALEURS D'EXPERTISE EN BAISSÉ

A partir de 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a initié une politique de hausse des taux directeurs destinée à juguler l'inflation. Cette décision, sans précédent quant à son ampleur et sa rapidité, a eu mécaniquement un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers, parmi lesquels les bureaux, secteur dans lequel notre SCPI est fortement investie, qui ont été le plus lourdement touchés.

Dans ce contexte, l'expertise de fin d'année 2023 faisait apparaître une baisse de 7,7 % au second semestre. Au 30 juin 2024, sur les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), la société de gestion a lancé une nouvelle campagne d'expertise immobilière au terme de laquelle elle a dû constater de nouveau une baisse de la valeur du patrimoine à périmètre constant de 4,6 %.

A partir du second semestre 2024, la Banque Centrale Européenne (BCE) a infléchi sa politique monétaire. De fait, la campagne d'expertise réglementaire réalisée au 31 décembre 2024 ne traduit plus qu'une baisse contenue de 0,6 %. Nous voulons croire que l'horizon va enfin s'éclaircir.

LA BAISSÉ DU PRIX DE LA PART LE 10 SEPTEMBRE 2024

La diminution des valeurs vénales au 30 juin 2024, après celle de fin 2023, a entraîné la baisse de la valeur de reconstitution. Pour rappel, le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution et ne peut être inférieur ou supérieur à 10 % de cette valeur. Ainsi, sur la base de la valeur de reconstitution actualisée au 30 juin 2024, le prix de souscription a été ajusté à 1 625 €/part à compter du 10 septembre 2024. Parallèlement, le prix de retrait s'établit à 1 479,89 €/part.

Le conseil de surveillance a revu de manière réactive les décisions de la société de gestion afin de s'assurer de l'intérêt collectif des porteurs de parts. Le conseil de surveillance a ainsi pris acte de la décision d'ajustement du prix de la part, à la suite des deux campagnes d'expertises de fin 2023 et du 1^{er} semestre 2024, aucune autre solution ne pouvant être envisagée.

UNE COLLECTÉ À L'ARRÊT

Le marché des parts traverse une phase d'arrêt depuis plusieurs mois. Ce phénomène de blocage du marché des parts touche Opus Real comme de nombreuses autres SCPI. Cette situation est doublement préoccupante. D'abord pour les porteurs de parts qui seraient contraints de récupérer leur investissement (succession, accident de la vie, etc.) et qui sont dans l'impossibilité de le faire. Ensuite pour la SCPI elle-même, qui, faute de collecte, ne peut pas disposer des ressources financières qui lui permettraient de tirer parti des conditions actuelles, plus favorables à l'investissement.

Forte de ce constat, la société de gestion a présenté au conseil de surveillance un état des lieux précis et détaillé ainsi que les différents scénarios d'évolution envisageables pour notre

SCPI, en tenant compte des perspectives tant du marché immobilier allemand que du marché de l'immobilier d'investissement en général ou de celui des SCPI en particulier. Les membres du conseil ont pu faire part des préoccupations des porteurs de parts d'Opus Real et échanger utilement avec la société de gestion au sujet des avantages et inconvénients des différentes hypothèses présentées.

LES RÉSULTATS 2024

Le résultat net de l'exercice 2024 s'établit à 60,75 €/part, soit une hausse de 5,20 €/part par rapport à 2023. Cette augmentation s'explique principalement, à hauteur de 12,62 €/part, par la prise en compte sur une année pleine des loyers de l'actif Toom Baumarkt, acquis fin 2023 (pour rappel, la SCPI avait perçu 8,43 €/part en 2023 au titre de la rémunération des avances de fonds versées au titre de la Vente en l'Etat Future d'Aboutissement (VEFA) de l'actif).

La distribution brute en 2024 s'élève à 59,22 €/part (vs. 61,06 €/part en 2023) soit un taux de distribution 2024 de 3,22 %. Ce taux de distribution est calculé sur la base du prix de souscription au 1^{er} janvier 2024 à 1 840,00 €/part. En se référant au nouveau prix de souscription de 1 625,00 €/part, cela représenterait un taux de distribution de 3,64 % pour tout nouveau souscripteur de la SCPI.

Le conseil de surveillance rappelle que ce taux de distribution brut doit être mis en perspective avec le régime fiscal favorable dont bénéficient les revenus provenant d'immeubles situés en Allemagne.

Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève à 24,96 €/part à fin 2024 (contre 20,20 €/part à fin 2023).

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 :

- Jean-Luc BRONSART
- Christian LEFEVRE
- Bernard PAULET

Le conseil dans son ensemble tient à remercier ces membres pour leur implication lors des réunions. Au regard de leur implication au cours des trois dernières années, ils sollicitent le renouvellement de votre confiance.

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS DE L'AGO ET DE L'AGE

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 présent à l'assemblée générale.

Lors de notre conseil de surveillance du jeudi 13 mars 2025, 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.

En complément des résolutions qui vous sont présentées en vue de l'AGO, BNP Paribas REIM vous présente un certain nombre de résolutions visant à mettre nos statuts en conformité avec des modifications résultant d'une ordonnance parue le 12 mars 2025.

Les résolutions qui vous sont proposées, tant pour l'AGO que pour l'AGE, n'appellent pas de commentaires. Nous n'avons pas d'observation à faire et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

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

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 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 3 juin 2025
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 2024

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 a 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 2024, la charge comptabilisée s'élève à 1 066 997,43 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 2024, aucune commission n'a été comptabilisée.

- 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 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 2024, aucune commission n'a été comptabilisée.

Paris La Défense, le 3 juin 2025
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE



Comptes annuels de l'exercice 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	225 021 316,36	176 900 000,00	224 922 855,94	186 400 000,00
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	223 717 988,80	176 900 000,00	222 902 203,63	186 400 000,00
Immobilisations en cours	1 303 327,56	-	2 020 652,31	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-399 853,32	-	-2 408 569,28	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	225 021 316,36	176 900 000,00	224 922 855,94	186 400 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	13 279 861,36	13 279 861,36	11 442 534,61	11 442 534,61
Locataires et comptes rattachés	6 877 118,97	6 877 118,97	4 022 334,75	4 022 334,75
Locataires douteux	696 692,95	696 692,95	579 053,55	579 053,55
Dépréciations des créances douteuses	-135 967,93	-135 967,93	-150 101,70	-150 101,70
Autres créances	5 842 017,37	5 842 017,37	6 991 248,01	6 991 248,01
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>888 848,47</i>	<i>888 848,47</i>	<i>612 519,19</i>	<i>612 519,19</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	-	-	-	-
<i>Associés, opérations sur capital</i>	<i>22 425,65</i>	<i>22 425,65</i>	-	-
<i>Créances fiscales</i>	<i>4 530 378,03</i>	<i>4 530 378,03</i>	<i>6 146 547,47</i>	<i>6 146 547,47</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>400 365,22</i>	<i>400 365,22</i>	<i>232 181,35</i>	<i>232 181,35</i>
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	6 316 067,49	6 316 067,49	10 550 652,14	10 550 652,14
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 316 067,49	6 316 067,49	10 550 652,14	10 550 652,14
TOTAL III	19 595 928,85	19 595 928,85	21 993 186,75	21 993 186,75
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-65 949 955,99	-65 949 955,99	-68 723 540,89	-68 723 540,89
Dettes	-50 615 928,85	-50 615 928,85	-50 612 580,89	-50 612 580,89
Dettes financières	-50 615 928,85	-50 615 928,85	-50 612 580,89	-50 612 580,89
Dettes d'exploitation	-4 025 377,37	-4 025 377,37	-3 028 887,07	-3 028 887,07
Dettes diverses	-11 308 649,77	-11 308 649,77	-15 082 072,93	-15 082 072,93
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-3 138 393,75</i>	<i>-3 138 393,75</i>	<i>-4 795 224,19</i>	<i>-4 795 224,19</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-1 255 154,18</i>	<i>-1 255 154,18</i>	<i>-1 247 714,18</i>	<i>-1 247 714,18</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-4 281 998,86</i>	<i>-4 281 998,86</i>	<i>-2 388 448,17</i>	<i>-2 388 448,17</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-1 658 486,63</i>	<i>-1 658 486,63</i>	<i>-1 839 134,54</i>	<i>-1 839 134,54</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-974 616,35</i>	<i>-974 616,35</i>	<i>-4 811 551,85</i>	<i>-4 811 551,85</i>
TOTAL IV	-65 949 955,99	-65 949 955,99	-68 723 540,89	-68 723 540,89
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	19 859,93	19 859,93	25 456,04	25 456,04
TOTAL V	19 859,93	19 859,93	25 456,04	25 456,04
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	178 687 149,15	-	178 217 957,84	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	130 565 832,79	-	139 695 101,90

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	172 481 750,00	-	-157 697 600,00	14 784 150,00
Capital souscrit	172 481 750,00	-	-157 697 600,00	14 784 150,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	3 745 516,59	-	-	3 745 516,59
Prime d'émission ou de fusion	23 050 741,52	-	-	23 050 741,52
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-19 305 224,93	-	-	-19 305 224,93
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 CESSIION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-	-	157 697 600,00	157 697 600,00
Réserves statutaire	-	-	157 697 600,00	157 697 600,00
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	2 148 846,68	-158 155,43	-	1 990 691,25
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-158 155,43	158 155,43	469 191,31	469 191,31
Résultat de l'exercice	5 475 026,08	-5 475 026,08	5 987 603,02	5 987 603,02
Acomptes sur distribution	-5 633 181,51	5 633 181,51	-5 518 411,71	-5 518 411,71
TOTAL GÉNÉRAL	178 217 957,84	-	469 191,31	178 687 149,15

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
PRODUITS IMMOBILIERS	12 506 914,37	11 053 518,01
Loyers	10 059 480,54	8 581 997,50
Produits annexes	1,07	20 001,68
Produits annexes	-	20 000,00
Autres produits de gestion courante	1,07	1,68
Transferts de charges immobilières	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	-	-
Reprises sur provisions pour gros entretien	-	-
Reprises amortissements Immobilisations Locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Charges remboursées par les locataires	413 331,50	273 477,73
Primes d'assurance	169 585,36	154 068,88
Taxes foncières	243 746,14	119 408,85
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretien	-	-
Charges facturées	2 034 101,26	2 178 041,10
Taxes locatives	-	-
Charges locatives	2 034 101,26	2 178 041,10

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
CHARGES IMMOBILIÈRES	3 561 614,64	3 676 410,50
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 447 432,76	2 467 884,33
Primes d'assurance	169 585,36	154 068,88
Taxes foncières	243 746,14	119 408,85
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	-	-
Charges locatives	2 034 101,26	2 194 406,60
Charges d'entretien du patrimoine locatif	130 632,47	9 895,65
Entretiens, réparations	5 000,00	9 895,65
Travaux refacturables	125 632,47	-
Travaux de gros entretien	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Services extérieurs	497 825,90	564 745,59
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	430 394,06	502 271,00
Primes d'assurance	67 431,84	62 474,59
Autres services extérieurs	166 059,23	141 082,06
Commissions et honoraires	162 815,63	140 256,46
Frais de contentieux	-	-
Publicité, insertions	3 243,60	825,60
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	279 353,39	394 305,20
Impôts fonciers	17 977,38	18 953,38
Taxes locatives	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	261 376,01	375 351,82
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	40 310,89	98 497,67
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	-	-
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	5 596,11	5 535,28
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	34 714,78	92 962,39
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT SUR OPERATIONS IMMOBILIÈRES	8 945 299,73	7 377 107,51

PRODUITS D'EXPLOITATION	48 848,55	981 081,20
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	48 848,55	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	981 081,20
CHARGES D'EXPLOITATION	1 336 010,89	2 439 670,62
Commissions de la société de gestion	1 066 997,43	1 986 529,44
Commission de gestion	1 066 997,43	1 005 448,24
Commission de souscription	-	981 081,20
Charges d'exploitation de la société	190 080,85	395 034,69
Services extérieurs	183 828,94	393 052,33
Honoraires	114 221,64	319 472,13
Frais d'actes	500,00	-
Services bancaires	67 599,12	71 281,75
Cotisations et contributions	1 508,18	2 298,45
Impôts et taxes	6 251,91	1 982,36
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	6 251,91	1 982,36
Prélèvements libératoires	-	-

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Diverses charges d’exploitation	78 932,61	58 106,49
Frais de tenue de conseils et assemblées	78 931,44	58 105,46
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	1,17	1,03
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	-	-
RÉSULTAT D’EXPLOITATION AUTRE QUE L’ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 287 162,34	-1 458 589,42
PRODUITS FINANCIERS	-	831 111,00
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	831 111,00
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	1 642 035,30	1 274 603,86
Charges d'intérêts des emprunts	1 642 130,46	1 275 033,05
Charges d'intérêts des comptes courants	-95,16	-429,19
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-1 642 035,30	-443 492,86
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,37	0,42
Produits exceptionnels	0,37	0,42
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	28 499,44	-0,43
Charges exceptionnelles	28 499,44	-0,43
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-28 499,07	0,85
TOTAL DES PRODUITS	12 555 763,29	12 865 710,63
TOTAL DES CHARGES	6 568 160,27	7 390 684,55
RÉSULTAT DE L’EXERCICE (bénéfice ou perte)	5 987 603,02	5 475 026,08

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCÈS OPUS REAL AU 31 DÉCEMBRE 2024

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L’EXERCICE

A la suite d’un sinistre lié à un dégât des eaux sur l’actif Ibis Hotel en 2022, l’assurance a indemnisé la société au forfait pour un montant de 7 984 706 €.

Depuis le début du sinistre, cette indemnisation a permis à la société de pouvoir couvrir :

- Les loyers perdus du 1^{er} avril 2022 au 30 juin 2024 à hauteur de 2 558 507,09 € ;
- Les travaux engendrés par ce sinistre à hauteur de 4 451 582,52 €. Ces travaux ont été immobilisés dans les comptes et une mise au rebut des composants remplacés a été faite pour un montant équivalent.

Au 31 décembre 2024, la société a constaté un stock d’assurance de 974 616,39 € comptabilisé en dette qui s’apurera au fur et à mesure des travaux payés.

Le 4 juillet 2024, la société a décidé de procéder à la diminution du capital social non motivée par les pertes par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part de 1 750 € à 150 €.

Le montant correspondant à cette réduction de capital, soit 157 697 600 €, a été affecté au compte « Réserves ».

Sur l’exercice 2024, Opus Real n’a eu aucune collecte.

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 détenus 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 droit.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contrôlées 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 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. »

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.

Commission 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 2024). Le taux appliqué en 2024 est de 10 %.

Commission de souscription

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.

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, payée 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 2,50 % HT au maximum du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payée 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.

INFORMATIONS SUR L’ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2023	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	208 899 608,05	-	4 451 582,52	-4 451 582,52	208 899 608,05
Frais d'acquisitions	14 002 595,58	815 785,17	-	-	14 818 380,75
Immobilisations en cours	2 020 652,31	3 734 257,77	-4 451 582,52	-	1 303 327,56
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	224 922 855,94	4 550 042,94	-	-4 451 582,52	225 021 316,36
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	224 922 855,94	4 550 042,94	-	-4 451 582,52	225 021 316,36

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	178 463 993,73	141 400 000,00	178 378 079,83	150 300 000,00
Hôtel	18 605 562,83	13 900 000,00	18 605 562,83	13 600 000,00
Commerce	26 648 432,24	21 600 000,00	25 918 560,97	22 500 000,00
Cliniques	-	-	-	-
TOTAL	223 717 988,80	176 900 000,00	222 902 203,63	186 400 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	1 303 327,56	-	2 020 652,31	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	225 021 316,36	176 900 000,00	224 922 855,94	186 400 000,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Néant au 31 décembre 2024.

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

Néant au 31 décembre 2024.

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 31/12/2024
H.TRIUM - MUNICH	MünchenerHyp	29/07/2019	28/07/2028	0,90 %	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
RATINGEN/MANNHEIM	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 2024, la charge supportée a été de 5 596,11 €.

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	-	50 000 000,00	-	50 000 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2024	Détail des dettes diverses	31/12/2024
Appels de charges syndics et ADB	-	Acomptes sur charges refacturées	-
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	888 848,47	Fournisseurs d'immobilisations	-
Débiteurs divers	400 365,22	Dettes fiscales	3 138 393,75
Créances fiscales	4 530 378,03	Fournisseurs d' immobilisations	1 255 154,18
Quote-part Indivisaire à recevoir	-	Locataires créditeurs	4 281 998,86
Charges avancées sur sinistres	-	Associés / Dividendes à payer	1 658 486,63
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	22 425,65	Créditeurs divers	974 616,35
TOTAL	5 842 017,37	TOTAL	11 308 649,77

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 14 784 150,00 € divisé en 98 561 parts de 150 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2023	172 481 750,00
Mouvements de l'exercice	-157 697 600,00
Solde au 31 décembre 2024	14 784 150,00

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2023	-
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	-

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2023	23 050 741,52
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	23 050 741,52

RÉSERVES STATUTAIRES

Solde au 31 décembre 2023	-
Mouvements de l'exercice	157 697 600,00
Solde au 31 décembre 2024	157 697 600,00

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2023	-19 305 224,93
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	-19 305 224,93

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUE RÉALISEES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLES

Néant au 31 décembre 2024.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2023

Bénéfice net 2023	5 475 026,08
Report à nouveau 2022	2 148 846,68
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	7 623 872,76
Dividende versé	5 633 181,51
REPORT À NOUVEAU 2023 ⁽¹⁾	1 990 691,25

⁽¹⁾ Report à nouveau avant régularisation

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	54 483,10	32 934,18
Conseil de surveillance, remboursement de frais	9 879,05	10 631,65
Conseil de surveillance, assurance	2 569,29	2 202,25
Jetons de présence	12 000,00	12 337,38
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	1,17	1,03
TOTAL	78 932,61	58 106,49

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
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	-	-
Indemnités de despécialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	1,07	1,68
TOTAL	1,07	20 001,68

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Etalement frais emprunts + correction prorata TVA	-	-
TOTAL	-	-

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Commissions de souscription	-	981 081,20
TOTAL	-	981 081,20

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	-	831 111,00
TOTAL	-	831 111,00
Charges financières		
Charges financières diverses	-95,16	-429,19
Intérêts sur emprunt	1 642 130,46	1 275 033,05
Autres charges financières	-	-
TOTAL	1 642 035,30	1 274 603,86
RÉSULTAT FINANCIER	-1 642 035,30	-443 492,86

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits exceptionnels		
Produits divers	0,37	0,42
TOTAL	0,37	0,42
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	28 490,09	
Charges diverses	9,35	-0,43
TOTAL	28 499,44	-0,43
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-28 499,07	0,85

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	1 066 997,43

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	3 782 860,62
Créances locataires et comptes rattachés	5 481 665,40	Locataires avoirs à établir	121 071,03
Créances fiscales	37 844,39	Dettes fiscales	-
TOTAL	5 519 509,79	Intérêts courus sur emprunts	-
		TOTAL	3 903 931,65

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Néant au 31 décembre 2024.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés
Nantissement de la propriété au profit de la banque « Münchener HYP ».
Engagements reçus
Néant au 31 décembre 2024
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 :
• 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 2024.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

L’annonce d’un plan de relance en Allemagne par la nouvelle coalition au pouvoir début mars 2025 a provoqué une forte remontée des taux obligataires en Europe, les investisseurs anticipant des dettes plus importantes des Etats européens. Toutefois, ce plan n’étant pas encore adopté par le parlement allemand, il convient de rester prudent et de surveiller l’évolution des marchés dans les prochaines semaines.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (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 vénales	
							2023	2024
BUREAUX								
BAD HOMBURG 61352 - Horexstrasse 28-30	19/12/2017	7 875	33 889 326	2 278 420	522 245	36 689 991		
H.TRIUM Hansastraße 10, 80686 München	07/08/2019	4 435	30 994 867	2 897 663		33 892 530		
BREMEN Teerhof 59, 28199 Bremen	19/08/2020	9 395	38 264 700	2 354 646	76 573	40 695 919		
RATINGEN Balcke-Dürr-Allee 1 / Kokkolastrasse 2 40882 Ratingen	13/02/2021	14 775	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		45 003	166 183 893	11 626 336	653 765	178 463 994	150 300 000	141 400 000
COMMERCES								
TOOM Schragestraße 10, 28239 Bremen	22/12/2023	1 131	24 461 950	2 186 482	-	26 648 432		
TOTAL COMMERCES		1 131	24 461 950	2 186 482	-	26 648 432	22 500 000	21 600 000
HOTELS								
IBIS HOTEL AIPOIT - 85399 - HALLBERGMOOS Ludwigstraße 42	30/06/2018	3 300	17 600 000	1 005 563	-	18 605 563		
TOTAL HOTELS		3 300	17 600 000,00	1 005 562,83	0,00	18 605 562,83	13 600 000	13 900 000
TOTAL GÉNÉRAL		49 434	208 245 843	14 818 381	653 765	223 717 989	186 400 000	176 900 000
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		48 303	183 783 893	12 631 899	653 765	197 069 557	163 900 000	176 900 000

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

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 et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 19 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2024 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 2024;
- 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 réglementées 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 2024;
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance;
- Autorisation de contracter des emprunts.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 2 – «Objet» des statuts;
- Modification de l'article 20 – «Conseil de surveillance» des statuts;
- Modification de l'article 23 - «Assemblées générales» des statuts;
- Modification de l'article 24 – «Assemblée générale ordinaire» des statuts;
- Modification de l'article 25 – «Assemblée générale extraordinaire» des statuts;
- Modification de l'article 26 – «Consultation par correspondance» des statuts;
- Modification de l'article 29 – «Inventaire et comptes sociaux» des statuts;
- Modification de l'article 31 – «Dissolution, liquidation» des statuts;
- Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2024 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice :

- le capital atteignait la somme de 14 784 150 €, soit une baisse de 157 697 600,00 € suite à la réduction de capital et l'affectation de ce montant en réserves qui ont été décidées par l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2024.
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 23 050 741,52 €, soit stable par rapport à 2023.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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 2024.

TROISIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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

Résultat de l'exercice 2024	5 987 603,02 €
Majoré du report à nouveau	1 990 691,25 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	7 978 294,27 €
Affecté comme suit :	
DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2024	5 518 411,71 €
Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes	
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	2 459 882,56 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 55,99 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 2024	2 ^e trim 2024	3 ^e trim 2024	4 ^e trim 2024
Pour un trimestre entier	14,01 €	13,98 €	14,00 €	14,00 €

SIXIÈME RÉOLUTION

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 2024 :

- valeur comptable 178 687 149,15 €
soit 1 812,96 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2024

- valeur de réalisation 130 565 832,79 €
soit 1 324,72 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

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 2024 :

- valeur de reconstitution 158 361 893,27 €
soit 1 606,74 € par part

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

Il y a cette année 6 candidatures pour 3 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 2027.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 3 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 :

- BRONSART Jean-Luc (Renouvellement);
- LEFEVRE Christian (Renouvellement);
- PAULET Bernard (Renouvellement);
- DEPREUX Maxime;
- LOUIS Claude;
- LABOURNAS INVESTISSEMENT SAS.

Ces 3 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 2027.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs ainsi que les refinancements, 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, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur. 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 2025.

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.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - OPUS REAL

9^{ème} résolution - 3 postes à pourvoir – 6 candidats

Nom - Prénom du candidat	Âge ⁽¹⁾	Nombre de parts ⁽²⁾	Statut : Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCP gérées ou non par BNP Paribas REIM France ⁽³⁾	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BRONSART Jean-Luc	70 ans	7	Renouvellement	47	Investisseur immobilier privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes, Loueur en meublé non professionnel, Président du conseil de surveillance de la SCPI « EPARGNE FONCIÈRE » et de l'OPCI « CERENICIMO+ ».
LEFEVRE Christian	74 ans	30	Renouvellement	4	Responsable de centre de banque privée BNP PARIBAS, Ingénieur financier Cardif assurance vie, Chargé de cours Centre de formation de la profession bancaire, Investisseur et bailleur privé.
PAULET Bernard	72 ans	10	Renouvellement	1	Expert-comptable, Ancien commissaire aux comptes de SCPI, Membre de conseils de surveillance de SCPI, Associé dans 7 SCPI gérées par plusieurs sociétés de gestion.
DEPREUX Maxime	38 ans	52	Nouveau	0	Directeur du développement - Urban Campus, Associé - Directeur d'investissements - Mindston Capital.
LOUIS Claude	65 ans	18	Nouveau	0	Entre 2016 et 2023 : professeur de biotechnologies, santé, environnement en BTS et coordination du BTS Économie sociale familiale. Depuis 2023 : retraite avec 50 % du temps en tant qu'aidant pour mes parents dont est décédé en 2024, bénévole dans une structure caritative, et reprise d'une activité mise en sommeil pendant plusieurs années, artiste photographe.
LABOURNAS INVESTISSEMENT SAS	N/A	255	Nouveau	N/A	Représentée par Monsieur PAIN Robert, Gestion d'actifs mobiliers et immobiliers.

⁽¹⁾ À la date de l'assemblée générale.

⁽²⁾ Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2025 par le candidat.

⁽³⁾ 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.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 2 – «Objet» des statuts comme suit :

« Article 2 – OBJET

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 ainsi que l'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction).

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, 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) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

À titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Elle peut 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, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.

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

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 20 – «Conseil de surveillance» des statuts comme suit :

« Article 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. NOMINATION

Il est institué un Conseil de Surveillance chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil est composé de sept trois membres au moins, et onze 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.

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 trois, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement coopter un ou plusieurs membres permettant de revenir au minimum de 7 trois 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.

Un membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de 5 parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. »

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 23 – «Assemblées générales» des statuts comme suit :

« Article 23 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. L'Assemblée se réunit au siège de la Société ou en tout autre lieu en France comme indiqué dans la convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées :

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

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, des apports en nature, à l'approbation d'accords particuliers, 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.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement le conjoint ou un autre associé. Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social.

L'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs. Il désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

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

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixée par l'article R. 214-138 du Code Monétaire et Financier pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la Société par écrit. 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](#).

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de toute modification de cette adresse le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

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. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante [se tenant sur première convocation](#).

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

Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

~~Pour le calcul du quorum~~, La date après laquelle il ne sera plus tenu compte tenu des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 24 – «Assemblée générale ordinaire» des statuts comme suit :

« Article 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe les jetons de présence.

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle peut statuer sur le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, [sans condition de quorum](#). »

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 25 – «Assemblée générale extraordinaire» des statuts comme suit :

« Article 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider, notamment, la transformation de la Société en Société de toute autre forme, autorisée par la loi à faire offre au public.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du Capital Social, et~~ Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, [sans condition de quorum](#).

~~Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.~~

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 26 – «Consultation par correspondance» des statuts comme suit :

« Article 26 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé les textes des résolutions qu'il propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute personne désignée par elle rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de [quorum et](#) majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales [sur première convocation](#). »

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 29 – «Inventaire et comptes sociaux» des statuts comme suit :

« Article 29 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription, des frais de recherche des actifs immobiliers, des frais d'acquisition de ces derniers.

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.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

~~Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.~~ »

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 31 – «Dissolution, liquidation» des statuts comme suit :

« Article 31

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions [de quorum et](#) de majorité prévues à l'article 24 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire en justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toute autre personne, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit et régler et acquérir le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux. »

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale 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.

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 ?

☐ Oui

☒ Non

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

☒ 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 100 % d'investissements durables

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ dont 25,33 % 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

☒ dont 74,67 % 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

☐ ayant un objectif social

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%

☐ 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 vise à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience, en mettant en œuvre une démarche d'amélioration de la performance ESG ; démarche dite Best-in-Progress. Cette démarche 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. Pendant l'année 2024, toutes les nouvelles acquisitions ont été étudiées à travers cette grille. La nette progression de la note ISR attribuée au fonds au cours des 3 dernières années a marqué la clôture de la phase 1 du cycle ISR, et a permis la reconduction du label pour un deuxième cycle de 3 ans. 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 :

- Énergie, carbone et GES;
- Mobilité;
- Relations parties prenantes;
- Pollution;
- Biodiversité;
- Certifications.
- Eau;
- Confort, bien-être & sécurité;
- Déchets;
- Résilience;

Ainsi, cette grille ESG est utilisée pour analyser les nouveaux actifs acquis par Opus Real et définir des plans d'action pour améliorer leurs performances ESG.

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.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31/12/2024	Phase 1 au 31/12/2023	Phase 1 au 31/12/2022	Phase 1 au 31/12/2021
Notation ISR	Note ISR	77	54	43	40
Performance énergétique	kWhEF/m².an	161	132	123	132
Emissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	47	35	30	35
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	Part des contrats PM incluant des clauses ESG	100 %	0 %	0 %	80 %
Distance aux transports en commun	Nombre d'actifs	100 %	80 %	80 %	80 %
Accessibilité PMR	Nombre d'actifs	100 %	100 %	100 %	100 %
Audit de résilience	Nombre d'actifs	100 %	100 %	100 %	0 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nombre de locataires	100 %	100 %	100 %	60 %
Actifs ne comportant pas de risques liés à l'amiante	Nombre d'actifs	100 %	100 %	100 %	100 %

Les actifs de la Phase 2 ont commencé à être évalués fin 2024. Le tableau ci-dessous résume les indicateurs de durabilité pour la Phase 2 du cycle de labélisation ISR du fonds.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 2 au 31/12/2024
Notation ISR	Note ISR	59
Taux de couverture des consommations énergétiques de l'actif	% de données réelles	49 %
Analyse CRREM fait pour l'actif	% des actifs	71 %
Consommation énergétique - énergie primaire	kWhEP/m².an	182,60
Consommation énergétique - énergie finale	kWhEF/m².an	142,64
Intensité carbone	kgCO ₂ eq/m².an	39,12
Actif accessible via des transports en commun	% des actifs	100 %
Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique	% des actifs	0 %
Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité (avec diag flash biodiversité)	% des actifs	43 %
Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques (via MSCI ClimateVar)	% des actifs	100 %
La signature du bail ou de son renouvellement a donné lieu à une action ESG	% des actifs	0 %
Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel	% des actifs	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. 100 % 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).

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.

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 25,33 % 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	15,15 %	DPE A
HONEYCAMP - MANNHEIM	10,18 %	DPE A

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 est 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 suivants :

- 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.

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.

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 Équateur 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.



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

La notation ESG de BNP Paribas 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 matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

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

Le 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	Couverture des données (basé sur la valeur vénale des actifs)
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 ⁽¹⁾	60,09 %
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	17,98 % du portefeuille immobilier détenu en direct ⁽¹⁾	100,00 %
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	85,45 kWhEF/m².an ⁽²⁾	62,24 %
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO ₂ , CH ₄ et N ₂ O)	Optionnel	23,43 kgCO ₂ eq/m² ⁽²⁾	62,24 %

⁽¹⁾ L’indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs.

⁽²⁾ L’indicateur est pondéré par la surface (m²) des actifs.

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. En l’absence de DPE à 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 2024 au 31 décembre 2024.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2024 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fonds (% d'actifs)	Pays
SCHEIBENHAUS - RATINGEN	Bureaux	19,73 %	Allemagne
BREMEN - TEERHOF	Bureaux	17,98 %	Allemagne
UNIQUS - BAD HOMBURG	Bureaux	16,90 %	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 100 %.

Historique de comparaison de la proportion d'investissements durables (#1A):

Valeur en 2022	Valeur en 2023	Valeur en 2024
100,0 %	87,9 %	100,0 %

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 100 %.

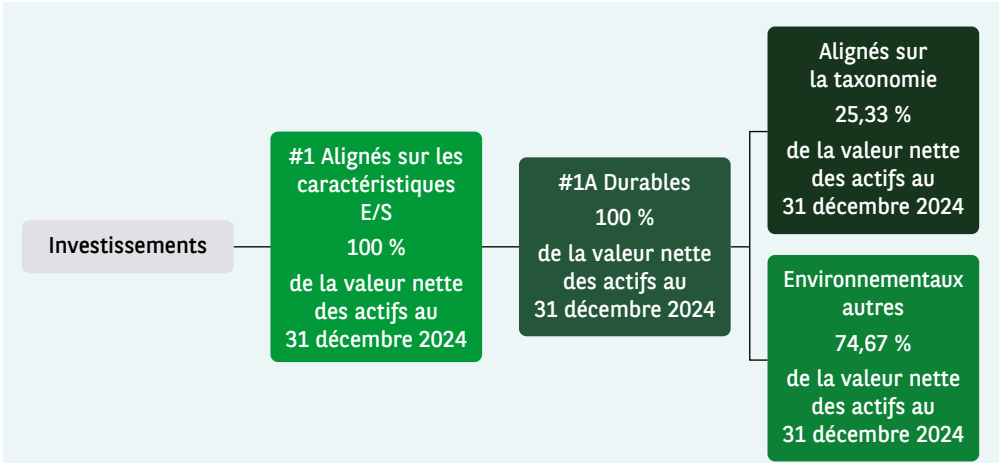
La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 25,33 %.

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.

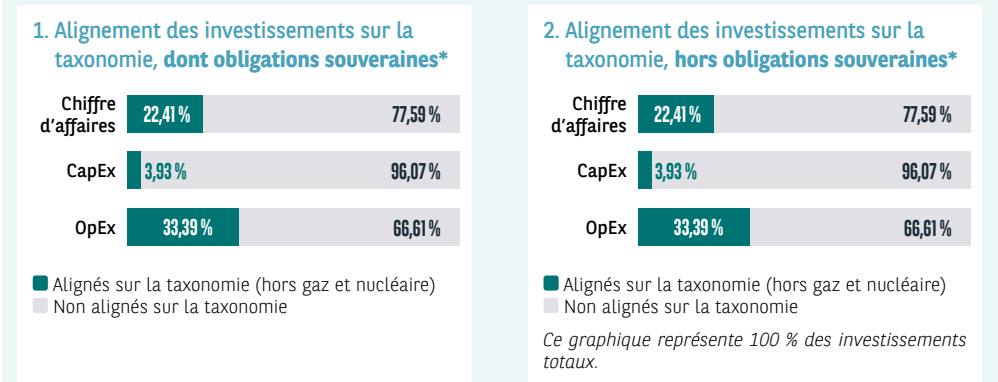
DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

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 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.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions 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, les actifs alignés sur la taxonomie de l'UE restent inchangés. L'évolution de leur poids au sein du portefeuille est due aux investissements et cessions opérés lors de l'exercice ainsi qu'à leur gestion courante (évolutions des loyers liées aux indexations ou aux signatures de baux notamment).

⁽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 74,67 %.

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, 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 25,33 %. 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 et H.TRIUM, il s'agit du critère d'adaptation au changement climatique, une analyse de résilience a été réalisé, ne montrant aucun risque. L'exposition aux risques climatiques des actifs a été évaluée avec MSCI : extrême chaleur, extrême froid, submersion côtière, cyclone tropical, feu, inondation pluviale et inondation fluviale ont été évalués. 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'y a pas d'investissement 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 2024, le fonds a mis en place des plans d'action ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR. Ces plans d'action sont fixés sur un cycle de 3 ans. La nette progression de la note ISR attribuée au fonds au cours de ce cycle a permis la reconduction du label pour un nouveau cycle de 3 ans. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

- Énergie, carbone et GES;
- Pollution;
- Eau;
- Déchets;
- Mobilité;
- Biodiversité;
- Confort, bien-être & sécurité;
- Résilience;
- Relations parties prenantes;
- Certifications.

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 suivie ainsi que l'avancée des plans d'action ESG et sont validés dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe de l'AFNOR 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 ? ».



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

Aucun indice de référence n'a été désigné.

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

Glossaire

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage peut avoir 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.

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 des revenus fonciers. Pour les personnes morales soumises à l'IS, ces revenus sont intégrés au résultat imposable dans les conditions de droit commun.

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. À ce titre, les personnes physiques se voient appliquer la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et les personnes morales soumises à l'IS intègrent ces revenus financiers dans leur résultat imposable à l'IS.

Pour les personnes physiques résidentes de France, l'impôt sur le revenu au titre des revenus financiers est dû au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement global (prélèvement forfaitaire unique - PFU) de 30 %, sauf option pour l'imposition au barème progressif.

Pour les associés non-résidents de France, les produits financiers issus de dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une

retenue à la source, dont le taux peut varier en fonction de la situation fiscale et géographique des associés. Le taux de retenue à la source est en principe de 12,8 % pour les associés non-résidents personnes physiques et de 25 % pour les personnes morales non-résidentes.

Pour le calcul du montant brut des revenus, les prélèvements d'impôts versés par la SCPI pour le compte de l'associé sont réintégrés.

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.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION 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 ».

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 « ASPIM » (TOF)

Le TOF « ASPIM » 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 loué. 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

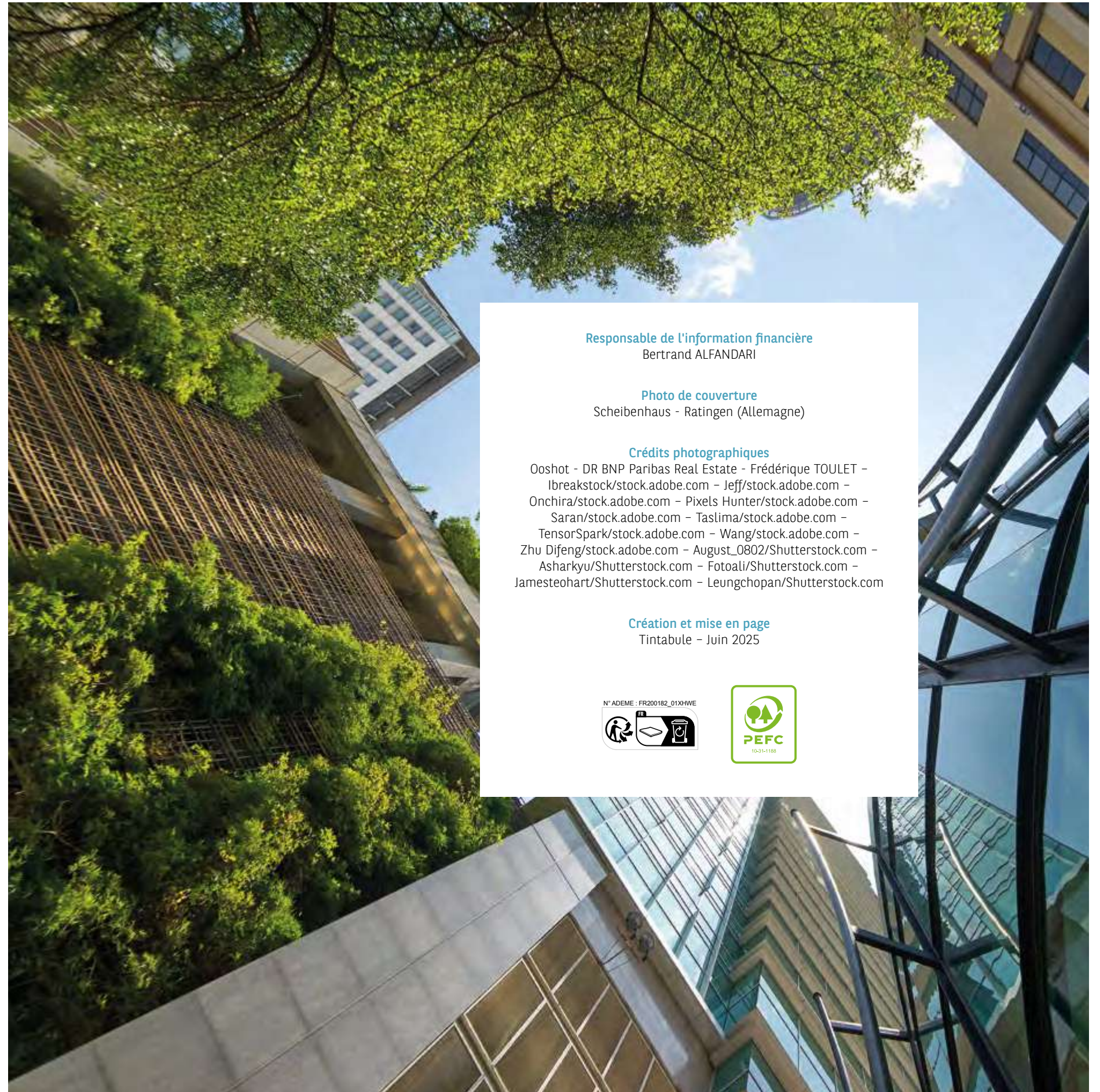
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

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

[illegible]

Responsable de l'information financière
Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture
Scheibenhäus - Ratingen (Allemagne)

Crédits photographiques

Ooshot - DR BNP Paribas Real Estate - Frédérique TOULET -
lbreakstock/stock.adobe.com - Jeff/stock.adobe.com -
Onchira/stock.adobe.com - Pixels Hunter/stock.adobe.com -
Saran/stock.adobe.com - Taslima/stock.adobe.com -
TensorSpark/stock.adobe.com - Wang/stock.adobe.com -
Zhu Difeng/stock.adobe.com - August_0802/Shutterstock.com -
Asharkyu/Shutterstock.com - Fotoali/Shutterstock.com -
Jamestehart/Shutterstock.com - Leungchopan/Shutterstock.com

Création et mise en page
Tintabule – Juin 2025



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change