

# OPUS REAL RAPPORT ANNUEL 2022



INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

## 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.

RCS Nanterre n° 300 794 278.

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> 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.

### LE DIRECTOIRE



**Sylvie PITTICCO**  
Directeur Général Délégué

*en charge des activités  
Finance et Corporate*

**Jean-Maxime JOUIS**  
Président du Directoire

**Guillaume DELATTRE**  
Directeur Général Délégué

*en charge de l'Investissement,  
de l'Arbitrage et de l'Asset Management*

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Frédéric JANBON

#### Vice-président

- Nathalie CHARLES, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

#### Membres

- Guillaume BRATEAU, Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur Commercial Retail France, BNP Paribas
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL DE CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments, BNP Paribas Wealth Management

# LA SCPI

## OPUS REAL

**Société Civile de Placement Immobilier 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:** 170 873 500 euros.

**Siège social:** 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.

**Numéro d'immatriculation au RCS:** 825 296 478 RCS Nanterre.

**Visa AMF:** SCPI n° 18-01 en date du 16 février 2018- Note d'information actualisée le 4 mai 2023.

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.

Le 22 décembre 2021, la SCPI Opus Real a obtenu le «label ISR» appliqué à l'immobilier (Certification Afnor N°2021/97511.1), entré en vigueur le 23 juillet 2020. Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion : <https://www.reim.bnpparibas.fr/opus-real>



### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- **Olivier GIORGETTA**  
03110 - SAINT-RÉMY-EN-ROLLAT

#### Vice-président

- **Jean-Luc BRONSART**  
44250 - SAINT-BRÉVIN-LES-PINS

#### Membres

- **Pierre Le BOULERE**  
56400 - LE BONO
- **Xavier-François DECROQC**  
75016 - PARIS
- **Christian LEFEVRE**  
07170 - LAVILLEDIEU
- **Bernard PAULET**  
92200 - NEUILLY-SUR-SEINE
- **BNP Paribas Real Estate Financial Partner**  
**Représentée par Nicolas BECKER**  
92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT
- **BNP Paribas**  
**Représentée par Sophie AUTECHAUD**  
75009 - PARIS
- **CARDIMMO**  
**Représentée par Alessandro DI CINO**  
75009 - PARIS

### COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

**DELOITTE & ASSOCIÉS**  
6, place de la Pyramide  
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

### COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

**BEAS**  
6, place de la Pyramide  
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

### DÉPOSITAIRE

**BNP PARIBAS S.A.**  
16, boulevard des Italiens  
75008 PARIS

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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



# SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2022	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	11
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 2022	13
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	22
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022	29
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 JUIN 2023	42
ANNEXES ESG / SFDR	45
GLOSSAIRE	54

## Avertissement

*Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.*

*Veillez 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.*



# ÉDITORIAL



Par Bertrand GUILLON,  
Fund Manager  
SCPI Opus Real



En 2022, la SCPI Opus Real a complété son portefeuille immobilier qualitatif et diversifié avec l'acquisition d'un 6<sup>ème</sup> actif, un immeuble à usage mixte de bureau et d'activité situé à Mannheim et loué à plus de 99,5 %. La livraison d'un magasin de bricolage situé à Brême prévue au cours du premier semestre 2023 portera à 7 le nombre d'actifs détenus par la SCPI. L'actif sera loué à un locataire de premier plan pour une durée ferme de 15 ans. Opus Real renforcera la diversification typologique de son patrimoine grâce à l'ajout d'un commerce de type « retail warehousing ».

Ces deux opérations illustrent parfaitement la stratégie d'investissement d'Opus Real. Cette stratégie privilégie les grandes métropoles allemandes mais aussi des villes de taille moyenne. Certaines villes de taille intermédiaire, caractéristiques du tissu urbain et économique de l'Allemagne, bénéficient de fondamentaux immobiliers solides (vacance faible et croissance locative élevée) et de taux de rendement attractifs.

## Les caractéristiques des acquisitions de Mannheim et Brême sont aussi des exemples concrets de l'engagement de la SCPI sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Les deux immeubles neufs sont notamment dotés de panneaux photovoltaïques sur le toit. L'immeuble de Mannheim est entièrement construit en bois, celui de Brême disposera d'une toiture végétale et bénéficiera d'une certification DGNB Gold. Votre SCPI, qui a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en 2021, met en œuvre un plan d'actions pour améliorer la note ESG de ses immeubles. Il s'agit notamment d'améliorer la performance énergétique, de promouvoir le bien-être au travail, et ainsi de garantir l'attractivité des immeubles auprès des locataires et la performance durable pour les associés.

La stratégie de la SCPI se matérialise par un gain en capital pour les associés, puisque le prix de la part a augmenté de 3,03 % au cours de l'année, et par un taux de distribution de 3,00 % en 2022, en hausse par rapport à l'année précédente (2,79 % en 2021).

En 2023, votre SCPI devrait poursuivre son développement, en visant des investissements aux rendements attractifs, en adéquation avec son approche environnementale et sociale, dans un marché allemand marqué par la solidité des fondamentaux immobiliers.



Honeycamp - Mannheim



Magasin de bricolage - Brême

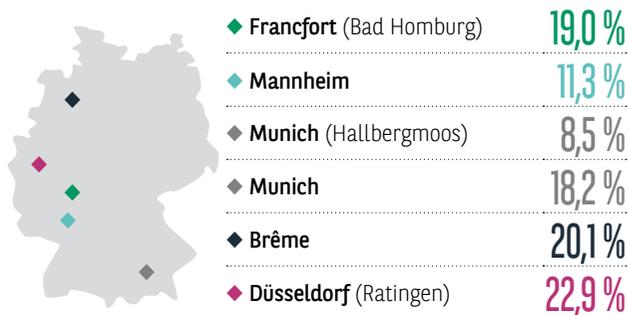


# LA SCPI EN BREF

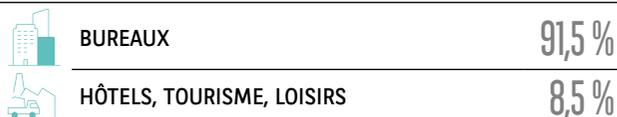
## AU 31 DÉCEMBRE 2022

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF\*



\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues

### INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
VALEUR VÉNALE	189,30	1 938,71€
VALEUR DE RÉALISATION	167,56	1 716,04€
VALEUR DE RECONSTITUTION	199,33	2 041,42€
<b>LA DISTRIBUTION</b> par part		<b>Montant</b>
DISTRIBUTION DE DIVIDENDE		55,89€
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE		-
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité)		59,43€
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ		20,86€

### PROFIL DE LA SCPI

€ CAPITAL	170 873 500€
📄 NOMBRE DE PARTS	97 642
👥 NOMBRE D'ASSOCIÉS	2 916
🏠 NOMBRE D'IMMEUBLES	6
📊 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »	95,9 %
👤 NOMBRE DE LOCATAIRES	73
🏠 LOYERS FACTURÉS <sup>1</sup>	7,5 M€

### PERFORMANCE

📈 TAUX DE DISTRIBUTION <sup>2</sup> (a)	3,00 %
VARIATION VALEUR DE RÉALISATION 2022 VS VALEUR DE RÉALISATION 2021 (b)	-4,56 %
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (a) + (b)	-1,56 %
🏷️ TRI 5 ANS	+1,42 %

<sup>1</sup> Ce montant inclut les produits annexes.

<sup>2</sup> Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

### MARCHÉ DES PARTS



PARTS SOUSCRITES  
EN 2022  
11 690



RETRAITS  
EN 2022  
1 225



PRIX DE SOUSCRIPTION  
AU 31 DÉCEMBRE 2022  
2 040€/PART



VALEUR  
DE RETRAIT  
1 857,86€/PART

# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



**Nehla KRIR**  
Directrice Développement  
Durable & RSE

**Gina ANDERSON**  
Responsable de projets  
ESG

## RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de COVID-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en

France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;

- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

## NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO<sub>2</sub> permettra d'éviter une catastrophe environnementale »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre<sup>1</sup>.

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance

Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

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

<sup>1</sup> [https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC\\_AR6\\_WGIII\\_FullReport.pdf](https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf)



En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %\* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %\*. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le label ISR, le label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %\* des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

\* Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM.

## GOVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

## 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.

### OBTENTION DU LABEL ISR<sup>(1)</sup> POUR LA SCPI OPUS REAL

Depuis sa création en 2017, la SCPI Opus Real, majoritairement investie en Allemagne, a fait le choix d'investir dans des immeubles récents intégrant souvent des normes environnementales. La société de gestion a souhaité intégrer les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) spécifiques à l'immobilier pour étendre son engagement à la gestion du fonds via une démarche ISR Best in Progress visant à améliorer les actifs détenus ou à acquérir.

#### UNE STRATÉGIE EXIGEANTE



**Grille de notation sur 100**  
OBJECTIF D'AMÉLIORATION CONTINUE



**Notre cible : +20 points**  
PAR RAPPORT À LA NOTE INITIALE



**5**  
IMMEUBLES EN ALLEMAGNE  
AU 31/12/2021



**44 Critères**  
POUR SÉLECTIONNER ET GÉRER  
LES IMMEUBLES



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
**Certification Afnor**  
22/12/2021  
N° 2021/97511.1



**Nouvel audit ISR**  
Mesure des progrès  
et nouveau plan d'action

**6**

**Minimum de progrès exigé par le label : 20/100**

**5**

**Mise en œuvre du plan d'action ISR sur 3 ans**  
Accessibilité des actifs,  
Préservation de la biodiversité,  
Optimisation énergétique

**4**

**2** **3**

**ACQUISITION :**  
validation du plan d'action

**Entrée de l'actif en gestion**

**Audit ISR de chaque immeuble**  
Évaluation de la note actuelle  
et de la note potentielle

**1**

**CRITÈRES D'EXCLUSION**  
- Note <15/100  
- Présence de pollution  
non déposable

(1) Investissement Socialement Responsable



## APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

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

La SPPICAV adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme et se décline comme suit dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition,

pendant sa détention et lors de sa cession. La société de gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

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

## DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

### Méthodologie générale

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

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à cet audit, un rapport de visite ainsi qu'une fiche d'évaluation sont générés.

La fiche d'évaluation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont la pollution, l'énergie et le carbone. Des critères rédhitoires 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 rédhitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

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

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

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

## ÉVALUATION ESG DU FONDS

Notre politique d'investissement répond à la fois aux exigences du marché pour l'ensemble de nos fonds, ainsi qu'à une démarche ISR plus spécifique pour des fonds définis. La thématique énergie et carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi pour tous nos actifs du panel RSE nous mesurons 1) l'indicateur de performance énergétique (kWh/m<sup>2</sup>) et 2) l'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>eq/m). Ces indicateurs, suivis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable nous permettent de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques et témoignent de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

### Gestion des actifs en patrimoine

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

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

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

### Périmètre étudié

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2021 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 31 décembre 2024. Les actifs concernés sont donc au nombre de 5. La note moyenne du portefeuille est de 40/100 et vise un progrès de 20 points d'ici le 31 décembre 2024. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 60/100.

BNP Paribas REIM appuie sa politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) sur huit indicateurs de performance pour sa grille de notation ISR. Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence et des tendances de marché de ces dernières années. En tant que membre de plusieurs organismes de place (INREV, GRESB, OID, PRI), BNP Paribas REIM dispose d'une grande visibilité sur les thématiques ESG les plus pertinentes.



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 (moins de 500 m d'un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	kWhEF/m².an	kg CO <sub>2</sub> eq/m²	% du nombre de contrats	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total de locataires	% du nombre total d'actifs
<b>OPUS REAL PHASE 1</b>	<b>123</b>	<b>30</b>	<b>0 %</b>	<b>80 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Indicateurs de surperformance					<b>88,0 %*</b>	<b>21,6 %**</b>		
UNIQUIS BAD HOMBURG	82	19	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
IBIS HÔTEL MUNICH	92	29	NON	NON	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
H.TRIUM MUNICH	159	32	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
TEERHOF BREMEN	155	38	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
SCHEIBENHAUS RATINGEN	121	30	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque

\* Accessibilité PMR, comparé au panel CSR de BNPP REIM au 31/12/2021.

\*\* Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux Articles 8 et 9 de SFDR au 31/12/2022.

#### DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF AU 31/12/2022)

Actif	Pays	Typologie	2021	2022
UNIQUIS - BAD HOMBURG	Allemagne	Bureaux	41	43
IBIS HÔTEL - MUNICH	Allemagne	Hôtel/Hébergement	43	44
H.TRIUM - MUNICH	Allemagne	Bureaux	42	45
TEERHOF - BREMEN	Allemagne	Bureaux	37	49
SCHEIBENHAUS - RATINGEN	Allemagne	Bureaux	38	40
<b>Total périmètre étudié</b>			<b>40</b>	<b>44</b>



# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

## CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN ALLEMAGNE ET EN EUROPE

En 2022, le contexte macro-économique a été marqué par une forte hausse de l'inflation, amplifiée par la guerre en Ukraine. La persistance d'une inflation élevée a surpris de nombreux analystes. Pour lutter contre la hausse des prix, les principales banques centrales dans le monde ont décidé une forte augmentation des taux directeurs. Malgré leurs actions, les facteurs de hausse de prix se sont étendus, de l'énergie vers les biens et les services. Les loyers bénéficient de l'inflation, grâce au mécanisme de l'indexation annuelle des baux commerciaux. En revanche, la hausse des taux exerce une pression négative sur la valeur des actifs immobiliers.

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

Les investissements en immobilier d'entreprise en Allemagne, avec 54,1 milliards d'euros, ont baissé de 16 % en 2022. Le marché outre-Rhin reste le deuxième marché européen, derrière le Royaume-Uni (64,7 milliards d'euros).

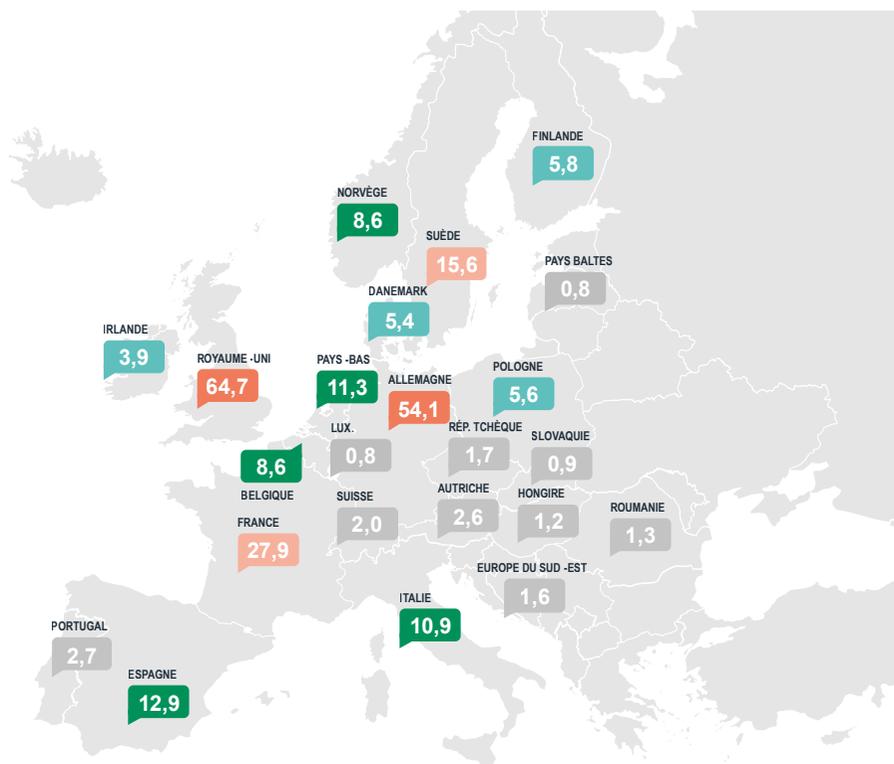
Les investissements en bureaux au sein des six principaux marchés ont baissé de 34 % sur un an, pour s'établir à 15,8 milliards d'euros. Berlin arrive en première position avec 3,8 milliards d'euros investis, suivie par Francfort et Hambourg (3,3 milliards d'euros), Munich (2,5 milliards d'euros), Düsseldorf (2,2 milliards d'euros) et Cologne (0,7 milliard d'euros).

Dans un contexte de hausse des taux d'intérêts, les taux de rendement « prime » en bureaux ont connu une hausse en 2022, correspondant à une baisse des prix. Ainsi, ils s'établissent à 3,20 % à Berlin (+80 points de base), à Munich (+70 points de base) et à Cologne (+60 points de base), 3,30 % à Hambourg (+75 points de base), 3,35 % à Francfort (+70 points de base) et 3,40 % à Düsseldorf (+65 points de base).

## VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE EN 2022 : UNE DIMINUTION LORS DE LA SECONDE MOITIÉ DE L'ANNÉE

(en milliards d'euros)

### 2022 vs. 2021

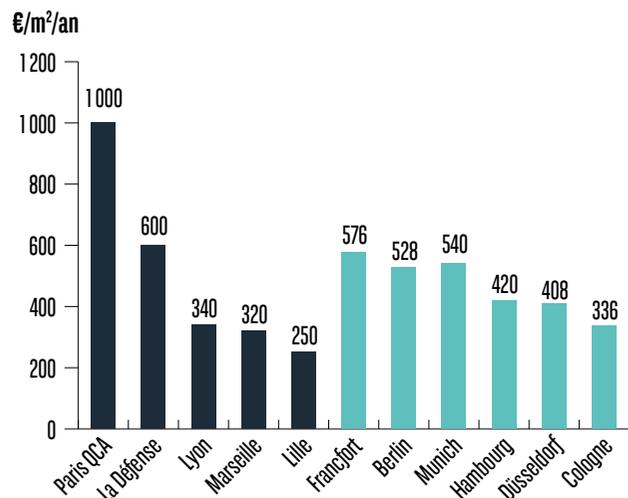


## LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ALLEMAGNE

Le volume de transactions locatives dans les 6 grands marchés allemands est resté stable (+0,35 %) en 2022, représentant 3,17 millions de m<sup>2</sup>.

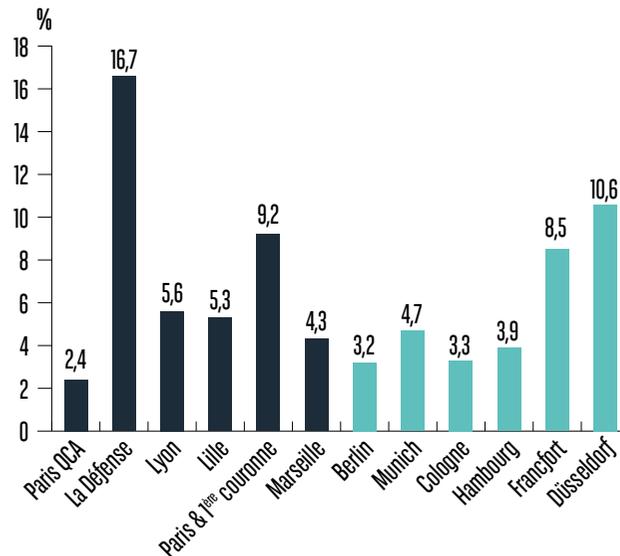
Les loyers « prime », ceux appliqués aux meilleurs bureaux, ont augmenté ou ont été stables dans les grands marchés allemands. À fin 2022, ils s'établissaient entre 576 €/m<sup>2</sup>/an à Francfort et 336 €/m<sup>2</sup>/an à Cologne.

### LOYERS « PRIME » À FIN 2022 DANS LES PRINCIPAUX MARCHÉS ALLEMANDS ET FRANÇAIS



Source : BNP Paribas Real Estate

### TAUX DE VACANCE (%)



Source : BNP Paribas Real Estate  
Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

Berlin reste le premier marché allemand, avec une demande placée de 773 000 m<sup>2</sup>. La capitale allemande enregistre toujours un des taux de vacance les plus faibles d'Europe (3,2 %) à fin 2022.

## MARCHÉ LOCATIF DES HOTELS EN ALLEMAGNE

En 2021, l'Allemagne comptait 12 217 hôtels, d'après Destatis, l'institut national de statistiques allemand.

Le RevPar (revenu par chambre disponible) pour l'année 2022 s'établissait à 52,3 € contre 24,9 € en 2021. Cette belle progression s'explique par la levée des différentes restrictions liées au covid-19, qui ont permis au taux d'occupation de passer de 31 % à 54 % et au prix moyen d'atteindre 96,1 € contre 80,3 € un an plus tôt.



# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 2022

## PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2022, votre SCPI détient un patrimoine évalué à 189,3 M€. Elle ne détient aucune filiale. Le patrimoine de votre SCPI est composé de cinq immeubles de bureaux et d'un hôtel.

La SCPI a appliqué sa stratégie visant des actifs résilients avec un rendement attractif à l'investissement. Avec l'acquisition de l'actif de Mannheim, Opus Real élargit son périmètre aux villes moyennes dynamiques et choisies de manière sélective : une vacance plus faible et une croissance locative plus importante que la plupart des grandes villes d'Allemagne. Les localisations centrales, dites « prime », sont recherchées dans ces villes. Dans le choix des types d'actifs, les bureaux constituent la cible d'investissement privilégiée.

La répartition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022 est la suivante :

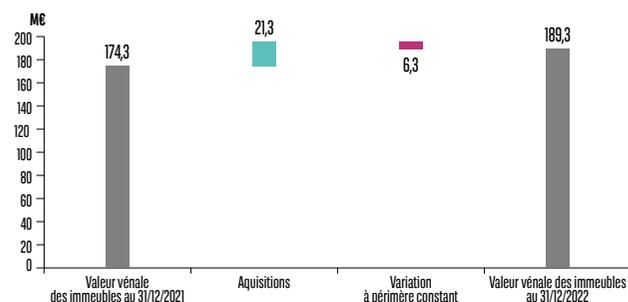
En pourcentage des valeurs vénales	Bureaux	Hôtels, tourisme, loisirs	TOTAL
Francfort (Bad Homburg)	19,0 %	-	19,0 %
Mannheim	11,3 %	-	11,3 %
Munich (Hallbergmoos)	-	8,5 %	8,5 %
Munich	18,2 %	-	18,2 %
Brême	20,1 %	-	20,1 %
Düsseldorf (Ratingen)	22,9 %	-	22,9 %
<b>Total</b>	<b>91,5 %</b>	<b>8,5 %</b>	<b>100,0 %</b>

Les 6 immeubles dans le patrimoine de votre SCPI sont des immeubles neufs ou récents (7 ans d'âge moyen), livrés respectivement en 2009 pour les actifs de Brême et Ratingen, 2016 pour l'hôtel Ibis à Munich, 2017 pour l'actif de Bad Homburg, 2019 pour l'actif H.TRIUM à Munich et 2021 pour l'actif Honeycamp à Mannheim.

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

### EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Opus Real s'élève à 189,3 M€ hors droits au 31 décembre 2022, soit une augmentation de +15,0 M€ par rapport au 31 décembre 2021 (174,3 M€). Cette évolution s'explique essentiellement par l'acquisition de l'immeuble de bureaux et d'activités à Mannheim valorisé à hauteur de 21,3 M€ HD au 31 décembre 2022.



À périmètre constant, la différence de -6,3 M€ (-3,6 %) s'explique principalement par la baisse de valeur des actifs de bureaux. En effet, la hausse des taux directeurs décidés par les principales banques centrales dans le monde exerce une pression à la baisse sur les valeurs des immeubles. Cependant, cette évolution négative est d'ampleur limitée sur le patrimoine de votre SCPI. La valeur de l'hôtel Ibis est stable sur l'année.

En revanche, l'actif situé à Mannheim, valorisé 21,3 M€ (hors droits), connaît une hausse de 1,9 % par rapport à son prix d'acquisition (20,9 M€ Actes En Main), ce qui signifie que les droits d'enregistrement ont déjà été compensés grâce au gain de valeur.

Par ailleurs, les valeurs vénales (hors droits) au 31 décembre 2022 demeurent légèrement inférieures (-2,8 %) par rapport au prix total d'acquisition Actes en Main du patrimoine d'OPUS REAL.

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent à :

Valorisation	31 décembre 2021		31 décembre 2022		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	156,75	1 798,05	167,56	1 716,04	-82,01	-4,6
Valeur de reconstitution	187,67	2 152,77	199,33	2 041,42	-111,35	-5,2

## ACQUISITIONS

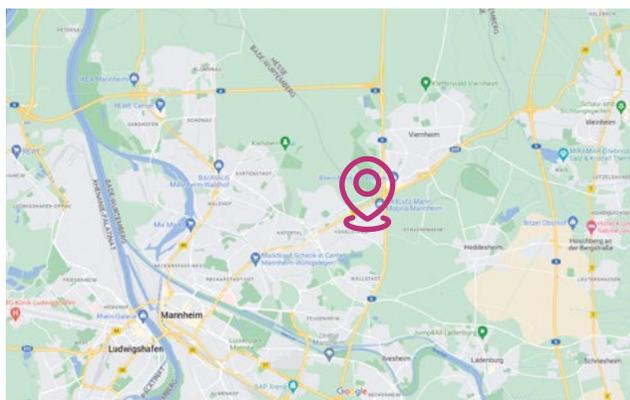
Le 1<sup>er</sup> octobre 2022, Opus Real a procédé à sa 6<sup>ème</sup> acquisition avec un ensemble immobilier à usage mixte de bureau et d'activité situé à Mannheim en Allemagne, pour un montant d'environ 20,9 M€ (Actes En Main). Cette acquisition a notamment été financée grâce au tirage partiel de la dette court terme auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel.

La ville de Mannheim est située entre Francfort (à 80 km) et Stuttgart (à 130 km). L'actif bénéficie d'une excellente connectivité (routes, tramway, bus) et de 2 aéroports à proximité immédiate (Mannheim et Francfort).



Véritable hub pour les startups, la zone représente un fort potentiel avec plusieurs projets de développement et surtout des universités voisines avec lesquelles Honeycamp possède un partenariat. L'actif est ainsi loué à plus de 99,5 % à fin décembre 2022 et les derniers baux sont en cours de finalisation. Ce concept multi-locataires (43 à fin décembre) très dynamique intéresse plusieurs potentiels nouveaux locataires, qui sont actuellement sur liste d'attente.

L'ensemble immobilier, neuf et construit en bois, possède de fortes caractéristiques environnementales grâce notamment à des panneaux photovoltaïques sur le toit et des bornes de recharge électrique.



Acquisition / Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Prix d'acquisition AEM (M€)
Cecil-Taylor-Ring 12-18, 68309 MANNHEIM	8 523	Bureau, Activité	20,9
<b>Total</b>			

Le patrimoine d'Opus Real s'agrandit donc avec cet actif acquis à Mannheim et bientôt davantage avec le magasin de bricolage à Brême. Ce dernier entre dans la dernière phase de sa construction et devrait être livré au premier semestre 2023.

Pour rappel, le 22 décembre 2021, Opus Real a en effet signé une promesse pour l'actif de Brême. Cette opportunité permettra à la SCPI de se diversifier avec un actif de commerce (retail warehousing) sur le secteur très porteur du bricolage. La durée ferme du bail sera de 15 ans, avec un locataire solide.

L'actif présentera des caractéristiques environnementales et sociales uniques. Le bâtiment disposera notamment de panneaux photovoltaïques sur le toit pour une production d'électricité durable ainsi qu'une toiture végétale. L'éclairage mis en place sera dépendant de la lumière du jour pour économiser l'énergie. Un système de récupération d'eau de pluie est également prévu. De nombreuses bornes de recharge électrique ainsi que des parkings vélos seront mis à disposition.



Ces 2 actifs loués à près de 100 %, neufs et innovants, confirment le fort engagement de la SCPI sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).



## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (en % des loyers)

Pour rappel, la définition du TOF « ASPIM » (applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

Au titre de l'exercice 2022, le Taux d'Occupation Financier (TOF) de votre SCPI s'analyse de la façon suivante :

Taux d'occupation financier En % des loyers	Moyenne 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Moyenne 2022
<b>TOF "ASPIM" nouvelle méthodologie (A = a + b + c)*</b>	<b>98,3 %</b>	<b>98,5 %</b>	<b>97,5 %</b>	<b>93,5 %</b>	<b>94,3 %</b>	<b>95,9 %</b>
Locaux loués (TOF "BRUT") (a)	98,3 %	98,5 %	97,5 %	93,5 %	94,3 %	95,9 %
<i>Dont locaux loués en franchise de loyer</i>	<i>2,0 %</i>	<i>9,3 %</i>	<i>6,8 %</i>	<i>0,9 %</i>	<i>0,8 %</i>	<i>2,8 %</i>
Locaux vacants en restructuration (b)	-	-	-	-	-	-
Locaux vacants sous promesse de vente (c)	-	-	-	-	-	-
<b>Locaux disponibles à la location (B)</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>6,5 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>4,1 %</b>
<b>TOTAL (A + B)</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

\*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022..

La légère évolution à la baisse du TOF « ASPIM » correspond principalement à la fin de la perception de la garantie locative sur H.TRIUM le 30 juin 2022. Pour rappel, les surfaces de cet actif sont louées à 81 % au 31 décembre 2022.

Le TOF « ASPIM » de la SCPI (nouvelle définition) au titre de 2022 se présente de la façon suivante :

TOF «ASPIM» (nouvelle méthodologie): 95,9%



### CONGÉS 2022

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
Ratingen	717	Commerce	Bistro Essart
Teerhof Bremen	891	Bureau	Enercon
<b>Total</b>	<b>1 608</b>		

### LOCATIONS 2022

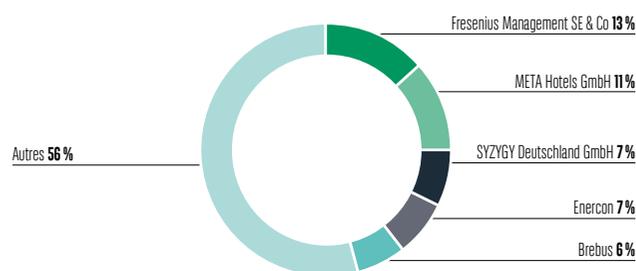
Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
H.Trium / Munich	370	Bureau	Constares (Société spécialisée en RH)
H.Trium / Munich	370	Bureau	data Tec AG (Société spécialisée dans les nouvelles technologies)
Teerhof Bremen	891	Bureau	Forto Logistics (Fournisseur de solutions numériques)
<b>Total</b>	<b>1 631</b>		

### RENOUVELLEMENTS DE 2022

Aucun renouvellement n'a eu lieu en 2022.

Avec l'acquisition de l'actif de Mannheim, ce sont 43 nouveaux locataires qui viennent compléter l'état locatif de la SCPI.

### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (en % des loyers au 31 décembre 2022)



Au 31 décembre 2022, Opus Real détient en pleine propriété un patrimoine de 6 actifs, loués à 73 contreparties locatives de qualité. Elles offrent une bonne sécurité des flux locatifs sur le long terme, du fait de longues durées d'engagement ferme (4,8 années en moyenne).

À cette même date, les 5 principales contreparties locatives de la SCPI, représentant 48 % des revenus locatifs d'Opus Real, sont :

- FRESENIUS, principal locataire sur l'immeuble à Bad Homburg (13 % des loyers de la SCPI).
- META Hotels GmbH, locataire de l'hôtel à Hallbergmoos (11 % des loyers de la SCPI),

- SYZYG Deutschland GmbH, locataire sur l'immeuble à Bad Homburg (7 % des loyers de la SCPI)
- ENERCON, locataire principal de l'immeuble à Brême (7 % des loyers de la SCPI),
- BREBUS BREMEN BUSINESS, locataire sur l'immeuble de Brême (6 % des loyers de la SCPI)

En outre, la SCPI a perçu 306 K€ de revenus liés à la garantie locative sur l'actif H.TRIUM (revenus comptabilisés en produits annexes).

## PERCEPTION DES LOYERS PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 60 K€ au 31 décembre 2021 à 57 K€ au 31 décembre 2022, en raison d'une reprise de 60 K€ et d'une dotation de 57 K€ comptabilisées en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois.

Montant au 01/01/2022	Dotations 2022	Reprises 2022	Montant au 31/12/2022
60 K€	57 K€	60 K€	57 K€

L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à +3 K€ en 2022.

## IMPAYÉS ET CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2022

Les impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de l'impayé HT (en K€)	Commentaire
Bad Homburg (Barmer, Monotype, Fresenius)	15	Créance non payée depuis plus de 3 mois
Teerhof Bremen (Freie Hansestadt)	8	Créance non payée depuis plus de 3 mois
Ratingen (Crem Solutions, Quantum, Haveldata)	34	Créance non payée depuis plus de 3 mois

## TRAVAUX

Le montant des travaux réalisés en 2022 s'élève à 65 K€.

## ENDETTEMENT ET LEVIER

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

Sur l'année 2022, l'emprunt revolving court terme de 25 M€ a été refinancé au 1<sup>er</sup> avril pour une durée de 5 ans et le montant a été rehaussé à 35 M€, toujours auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM). Le montant tiré s'établit à 27 M€ au 31 décembre 2022. Cet emprunt permet une flexibilité dans la politique d'investissement de la SCPI en optimisant l'utilisation de sa trésorerie pour investir en avance de phase de collecte. Un tirage partiel de 13 M€ a ainsi eu lieu pour l'acquisition de l'actif Honeycamp Mannheim puis un remboursement partiel de 4 M€ a été réalisé quelques mois plus tard grâce à la collecte perçue.

Ainsi au 31 décembre 2022, votre SCPI comptabilise 47 M€ de dette financière (uniquement en direct, la SCPI ne détenant pas de filiales) avec les banques prêteuses suivantes : la banque allemande Munchener Hyp pour 20 M€ et BECM<sup>1</sup> pour 27 M€.

Le financement bancaire en place auprès de Munchener Hyp est à taux fixe (au taux moyen de 0,84 %), tandis que le prêt revolving auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel est à taux variable (1,05 % + Euribor 3M flooré). Ces deux prêts arriveront respectivement à échéance en décembre 2028 et juin 2027.

Au 31 décembre 2022, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 123 % selon la méthode brute et à 128 % selon la méthode de l'engagement.

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

Pour le détail des informations sur les financements bancaires de votre SCPI, veuillez-vous reporter aux annexes comptables dans la rubrique « États des emprunts », en [page 36](#) de ce rapport.

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



## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

### RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI passe de 62,98 € par part (5,1 M€) en 2021 à 60,20 € par part en 2022 (5,4 M€) soit une légère diminution de -2,78 € par part (sur la base d'un nombre de parts moyen en jouissance de 89 866 en 2022).

En particulier, les recettes locatives passent de 86,49 € par part (7,0 M€ soit 79 % des recettes globales) en 2021 à 83,04 € par part (7,5 M€ soit 75 % des recettes globales) en 2022. Cette légère diminution de -3,44 € par part s'explique principalement par le déploiement des fonds disponibles en fin d'année 2022 avec l'acquisition de Honeycamp Mannheim le 1<sup>er</sup> octobre qui générera une année pleine de loyers à partir de 2023.

### DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2022, la distribution brute 2022 s'élève à 59,43 €/part (contre 54,70 € par part en 2021) et comprend la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI pour le compte de l'associé (pour 3,54 €/part).

Les dividendes se sont élevés à 55,89 €/part en 2022.

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale 2023, après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau est de 20,86 € par part à la fin 2022, contre 16,78 € par part en 2021, une partie du résultat 2022 ayant été affectée au report à nouveau afin de soutenir la distribution future. Pour rappel, un montant est prélevé pour chaque nouvelle part souscrite afin de maintenir le niveau du report à nouveau existant et garantir ainsi l'équité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

### DISTRIBUTION BRUTE PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE - EN € PAR PART

Revenus fonciers	Revenus financiers	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles <sup>(1)</sup>	Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>
A	B	A+B	C	D	E	A+B+C+D+E	A+B+D	C+E
55,89 €	-	55,89 €	-	3,54 €	-	59,43 €	100 %	0 %

<sup>1</sup> L'éventuelle distribution de plus-values sur cessions d'immeubles est réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-value sur cessions d'immeubles.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI.

<sup>4</sup> La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

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

### INDICATEURS DE PERFORMANCE

#### TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI (applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022) 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 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

À fin 2022, pour votre SCPI Opus Real, le taux de distribution se présente de la façon suivante :

Dividende versé au titre de l'année (a)	59,43 €
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier 2022 (b)	1 980 €
Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a) / (b)	3,00 % (dont part des revenus non récurrents = 0 %)

\*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

#### RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Pour rappel, l'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il s'agit du **rendement global immobilier**, qui se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année.

Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a)	3,00 %
Variation Valeur de réalisation 2022 vs. Valeur de réalisation 2021 (b)	-4,56 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	-1,56 %

\*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.



## CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

### CAPITAL

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

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 payé par l'acquéreur <sup>(2)</sup>	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2018	66 181 500 €	21 118 405 €	37 818	1 309	1 960 €	1 954 891 €
2019	103 307 750 €	41 627 775 €	59 033	1 658	1 960 €	3 737 252 €
2020	137 361 000 €	38 189 165 €	78 492	2 281	1 960 €	3 454 850 €
2021*	152 559 750 €	17 310 984 €	87 177	2 578	1 980 €	1 716 499 €
2022**	170 873 500 €	21 321 135 €	97 642	2 916	2 040 €	2 105 318 €

<sup>(1)</sup> Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.

<sup>(2)</sup> Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

\* Prix de souscription par part jusqu'au 30 avril 2021 : 1 960 €. À compter du 1<sup>er</sup> mai 2021 : 1 980 €.

\*\* Prix de souscription par part jusqu'au 31 mars 2022 : 1 980 €. À compter du 1<sup>er</sup> avril 2022 : 2 040 €.

### ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion (en euros HT)
2018	355	1,3 %	NS	-	-
2019	265	0,7 %	NS	-	-
2020	283	0,5 %	NS	-	-
2021	1 066	1,4 %	NS	-	-
2022	1 225	1,4 %	NS	-	-

La collecte de l'année 2022 est en hausse de +4,0 M€ par rapport à l'année 2021.

Les demandes de retrait se sont réalisées dans les conditions habituelles, les souscriptions de nouvelles parts ayant été très supérieures aux demandes de retrait.

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021		2022	
				Jusqu'au 30/04	Depuis le 01/05	Jusqu'au 31/03	Depuis le 01/04
Prix de souscription	1 960 €	1 960 €	1 960 €	1 960 €	1 980 €	1 980 €	2 040 €
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	31,08 €	56,50 €	44,13 €	54,70 €		59,43 €	
Rentabilité de la part en % <sup>(2)</sup>	1,59 %	2,88 %	2,25 %	2,79 %		3,00 %	
Report à nouveau cumulé par part	5,33 €	5,31 €	5,66 €	16,78 €		20,86 €	

<sup>(1)</sup> Pour 2021 et 2022, 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 2021 et de 2022.

<sup>(2)</sup> Pour les années 2017 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 et 2022 au taux de distribution tel que défini précédemment.

Le prix de souscription de la part est fixé à 2 040,00 € depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, en hausse de 60,00 € par rapport au prix précédent. Pour mémoire, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 1 750,00 €
- Prime d'émission : 290,00 €

La prime d'émission ainsi que la commission de souscription<sup>1</sup> correspondent à 10 % HT (12 % TTC) du prix de souscription hors commission de souscription TTC.

Le prix de retrait, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT s'élève à 1 857,86 € par part.

<sup>1</sup> Dans la note d'information en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, il est indiqué que la prime d'émission ainsi que la commission de souscription correspondent à 8,93 % HT (10,716 % TTC) du prix de souscription. Ce changement de formulation n'a pas d'impact sur le montant de la commission.



## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels et des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les associés sont également appelés à s'exprimer sur :

- sur la nomination ou le renouvellement de trois membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage, et
- sur le renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaires pour une durée de 6 exercices.

A titre extraordinaire, les associés sont appelés à s'exprimer sur une modification de la rédaction de l'article 7 des statuts.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.

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

	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Produit activité immobilière	66,25	100,00	86,82	100,00	58,92	100,00	86,49	100,00	83,04	100,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	4,98	-
Produits divers <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>66,25</b>	<b>100,00</b>	<b>86,82</b>	<b>100,00</b>	<b>58,92</b>	<b>100,00</b>	<b>86,49</b>	<b>100,00</b>	<b>88,02</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	5,41	8,16	7,34	8,46	5,90	10,01	8,17	9,44	8,72	9,90
Autres frais de gestion	18,64	28,14	19,99	23,03	5,50	9,34	7,69	8,89	10,56	12,00
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,08	0,12	2,31	2,66	3,87	6,58	8,06	9,31	8,36	9,50
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>24,13</b>	<b>36,43</b>	<b>29,65</b>	<b>34,15</b>	<b>15,27</b>	<b>25,93</b>	<b>23,91</b>	<b>27,65</b>	<b>27,64</b>	<b>31,40</b>
<b>Amortissements nets</b>										
patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres	-	-	0,06	-	0,09	0,15	1,58	1,82	0,18	0,21
<b>Provisions nettes <sup>(3)</sup></b>										
pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,18</b>	<b>0,21</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>24,13</b>	<b>36,43</b>	<b>29,65</b>	<b>34,15</b>	<b>15,27</b>	<b>25,93</b>	<b>23,91</b>	<b>27,65</b>	<b>27,82</b>	<b>31,61</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>42,11</b>	<b>63,57</b>	<b>57,17</b>	<b>65,85</b>	<b>43,64</b>	<b>74,07</b>	<b>62,58</b>	<b>72,35</b>	<b>60,20</b>	<b>68,39</b>
Variation du report à nouveau	11,03	16,66	0,67	0,77	-0,49	-0,83	11,58	13,39	4,31	4,90
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement libératoire	31,08	46,91	56,50	65,08	44,13	74,90	51,00	58,97	55,89	63,50

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Y compris les produits exceptionnels.

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



## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 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
<b>Dettes courantes</b>						
Montant TTC	595 566,34	454 955,87	245 331,06	3 541,47	92 702,59	253 991,22
Nombre Factures	202					
% des achats de l'exercice	16,06 %	12,27 %	6,62 %	0,10 %	2,50 %	6,85 %
<b>Dettes litigieuses</b>						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre Factures	-					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Total</b>						
<b>Montant TTC</b>	<b>595 566,34</b>	<b>454 955,87</b>	<b>245 331,06</b>	<b>3 541,47</b>	<b>92 702,59</b>	<b>253 991,22</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>202</b>					
<b>% des achats de l'exercice</b>	<b>16,06 %</b>	<b>12,27 %</b>	<b>6,62 %</b>	<b>0,10 %</b>	<b>2,50 %</b>	<b>6,85 %</b>

## CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022 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
<b>Créances courantes</b>						
Montant TTC	2 250 786,78	782 340,29	314 257,93	41 454,80	1 634 090,50	260 983,55
Nombre Factures	175					
% du CA de l'exercice	22,91 %	7,96 %	3,20 %	0,42 %	16,63 %	2,66 %
<b>Créances litigieuses</b>						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre Factures	-					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Total</b>						
<b>Montant TTC</b>	<b>2 250 786,78</b>	<b>782 340,29</b>	<b>314 257,93</b>	<b>41 454,80</b>	<b>1 634 090,50</b>	<b>260 983,55</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>175</b>					
<b>% du CA de l'exercice</b>	<b>22,91 %</b>	<b>7,96 %</b>	<b>3,20 %</b>	<b>0,42 %</b>	<b>16,63 %</b>	<b>2,66 %</b>

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2022 (EN EURO)

<b>VALEUR COMPTABLE (résultat du bilan)</b>	<b>Euro</b>
Valeur comptable des immeubles	198 204 626,73
Valeur comptable des participations et comptes courants	-
Valeur nette des autres actifs	-21 741 959,62
<b>Valeur comptable</b>	<b>176 462 667,11</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>1 807,24</b>

<b>VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)</b>	<b>Euro</b>
Valeur vénale des immeubles (expertise)	189 300 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur avance sur comptes courants	-
Valeur nette des autres actifs	-21 741 959,62
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>167 558 040,38</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>1 716,04</b>

<b>VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)</b>	<b>Euro</b>
Valeur de réalisation	167 558 040,38
Frais acquisition sur immeubles	10 414 000,00
Commission de souscription	21 356 644,85
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>199 328 685,23</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>2 041,42</b>

## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>Mouvements de l'exercice</b>	<b>Au 31 décembre 2022</b>
Fonds collectés	171 316 829,31	21 321 134,85	192 637 964,16
- Prime d'émission <sup>(1)</sup>	-	-	-
+ Cession d'immeubles <sup>(2)</sup>	-	-	-
+/- Values sur cessions d'actif	-	-	-
- Distribution de la plus value	-	-	-
- Achat d'immeubles, agencements et aménagements <sup>(3)</sup>	-164 048 077,20	-21 990 969,23	-186 039 046,43
- Frais d'acquisition (non récupérables) <sup>(4)</sup>	-10 369 968,85	-1 695 611,45	-12 065 580,30
+ Amortissements des frais d'acquisition <sup>(5)</sup>	-	-	-
- Prélèvement sur la prime d'émission <sup>(6)</sup>	-15 912 670,49	-2 299 118,11	-18 211 788,60
<b>SOLDE</b>	<b>-19 013 887,23</b>	<b>-4 664 563,94</b>	<b>-23 678 451,17</b>

# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin LENDREVIE  
Risk Manager

Laurent SALOTTI  
Responsable Conformité  
et Contrôle Interne

## RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF («AIFM»)

### L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

#### LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« 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 REIM France.

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de REIM France sont :

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue à minima annuellement ;

- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches**, notamment entre l'engagement et le contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et le contrôle périodique (dit de 3<sup>ème</sup> niveau – inspection générale de BNP Paribas) ;
- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées à minima semestriellement. Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA)**.

### LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

#### LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

#### LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie.

Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- D'alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de REIM France.



Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

La première ligne de défense 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 :

Sous la responsabilité du responsable des risques (ou risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de REIM France et au responsable 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 du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

**Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2022 de votre SCPI.**

### ■ 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 REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de 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 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 REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent 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<sup>ème</sup> 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 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 RÉMUNÉRATIONS 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 (GFA), 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 15 collaborateurs a été identifiée, en 2022, 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 et FIA par objet,
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

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

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).



# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Olivier Giorgetta  
Président du conseil  
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre SCPI, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2022.

L'assemblée générale du 27 juin 2023 sera la sixième assemblée générale d'approbation des comptes de notre SCPI.

Nous nous sommes réunis 3 fois lors de l'exercice 2022 : le 9 mars, le 29 juin et le 7 octobre. L'objectif de ces réunions est d'avoir tout au long de l'année la vision la plus complète possible de la vie de la SCPI, notamment le rythme de la collecte, les projets d'investissement ainsi que les perspectives de distribution.

Après un premier trimestre dynamique avec 8,8 M€ collectés, le rythme de la collecte a été freiné sur la seconde partie de l'année 2022, en lien notamment avec la guerre en Ukraine et ses conséquences économiques (inflation, hausse des taux d'intérêts, etc.). La collecte s'établit néanmoins à 23,6 M€ sur l'année, en hausse par rapport à l'année 2021 (19,2 M€).

## DEUX BELLES DIVERSIFICATIONS

Nous avons, le 1<sup>er</sup> octobre 2022, fait l'acquisition du bâtiment « Honey Camp » à Mannheim pour un prix acte en mains d'environ 21 M€. Cet ensemble neuf à usage mixte de bureau et d'activité est entièrement loué et offre de nombreux atouts : entièrement construit en bois avec un toit recouvert de panneaux photovoltaïques, il bénéficie d'une excellente desserte (routes, tramways, bus), ce qui correspond pleinement à l'attente de ses locataires mais également... de ceux qui souhaiteraient le devenir ! Qui plus est, la rentabilité de cet actif est supérieure à celle de ceux qui sont déjà détenus par la SCPI.

Par ailleurs, Opus Real enregistrera la livraison, au cours du mois d'avril 2023, du magasin de bricolage ultra-moderne de 11 000 m<sup>2</sup> situé à Brême dont nous avons signé l'acquisition en décembre 2021 pour 26 M€. Le bâtiment répondra aux meilleures normes en matière de construction durable (utilisation optimale de la lumière du jour, panneaux photovoltaïques, recyclage de l'eau de pluie, etc.) et son locataire s'est engagé pour une durée ferme de 15 ans.

Ces deux acquisitions illustrent pleinement l'intégration des enjeux ESG (Environnementaux, Sociaux, de Gouvernance) au cœur de la politique d'investissement d'Opus Real. Après avoir obtenu le label ISR en décembre 2021, notre SCPI a lancé en 2022 un plan d'actions visant à améliorer la note ESG de ses actifs. Cette stratégie dite « best-in-progress » permettra notamment d'améliorer la performance énergétique du patrimoine ainsi que le bien-être des locataires.

Le relèvement du prix de la part de +3,03 % le 1<sup>er</sup> avril témoigne de la confiance à la fois dans la qualité et la pérennité du patrimoine.

Le taux de distribution s'est également apprécié pour atteindre 3,00 % en 2022 contre 2,79 % en 2021. Rappelons à cette occasion que le régime fiscal des revenus tirés d'immeubles situés outre-Rhin est particulièrement avantageux.

## ORIENTATION DE LA SCPI

Le principal objectif de la SCPI est de poursuivre le développement de son patrimoine en Allemagne, au travers de sa collecte, tout en restant exigeante et sélective quant à la solidité financière des locataires et aux caractéristiques environnementales des actifs qu'elle acquiert pour votre compte.

Opus Real restera majoritairement exposée à l'immobilier de bureau. Pour autant, une fraction du patrimoine de notre SCPI sera également investie dans des actifs de diversification – comme l'illustrent les investissements décrits ci-dessus – afin de contribuer à construire une performance solide à travers le temps.

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

## VALEURS REPRESENTATIVES DE LA SCPI

La SCPI détient, au 31 décembre 2022, un patrimoine composé d'un immeuble de bureaux situé dans la ville de Bad Homburg (près de Francfort) ; d'un hôtel opéré sous la marque IBIS, à proximité de l'aéroport de Munich ; d'un immeuble de bureaux neuf situé dans une zone urbaine mixte à moins de 5 km du centre de Munich ; d'un actif de bureaux localisé au cœur de Brême sur une péninsule entre le centre historique et les quartiers plus récents de la ville ; d'un actif de bureaux multi-locataires situé à Ratingen (agglomération de Düsseldorf) et d'un ensemble immobilier mixte bureau/activité situé à Mannheim. Ces six biens sont loués à 73 contreparties locatives de qualité avec une bonne sécurité des flux locatifs sur le long terme, du fait de longues durées d'engagement ferme (4,8 années en moyenne). Le taux d'occupation financier ASPIM s'établit à 95,9 % en 2022.

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Opus Real s'élève à 189,3 M€ hors droits au 31 décembre 2022, soit une augmentation de +15,0 M€ par rapport au 31 décembre 2021 (174,3 M€). Cette évolution s'explique essentiellement par l'acquisition de l'immeuble de bureaux et d'activités à Mannheim valorisé à hauteur de 21,3 M€ HD au 31 décembre 2022.

À périmètre constant, la différence de -6,3 M€ (-3,6 %) s'explique principalement par la baisse de valeur d'expertise concernant spécifiquement les actifs de bureaux, dans un contexte de hausse des taux d'intérêts. Malgré cela, la valeur de reconstitution de la SCPI, qui découle de l'expertise de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2022, reste toujours supérieure au prix de souscription, ce qui constitue un gage de sécurité pour le porteur de parts.



## LES RÉSULTATS 2022

Le résultat net de l'exercice 2022 s'établit à 5,4 M€ (soit 60,20 €/part), en progression de 0,3 M€ par rapport au résultat 2021 et en légère diminution de -4,4 % ramené au nombre de parts (62,98 €/part en 2021).

Cette baisse, qui reste limitée, s'explique principalement par la diminution des recettes locatives de -3,44 €/part en 2022. Cette évolution est principalement liée au déploiement des fonds disponibles en fin d'année 2022 avec l'acquisition de Honeycamp Mannheim, qui générera une année pleine de loyers dès 2023.

Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève à 20,86 € par part à fin 2022 (contre 16,78 € à fin 2021).

Lors de notre conseil de surveillance du mercredi 2 mars 2023, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la société de gestion.

## LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE :

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

- BNP PARIBAS REAL ESTATE FINANCIAL PARTNER
- BNP PARIBAS SA
- CARDIMMO

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

## VOTE POUR LES RÉOLUTIONS

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 », ou bien
- Donner procuration à un associé en cochant la case « Je donne procuration à... » et indiquer le nom d'un associé à l'assemblée générale.

Le conseil de surveillance, lors de sa dernière réunion a pris connaissance des résolutions qui vous sont présentées et en a débattu. Nous n'avons pas d'observation à faire et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le conseil de surveillance

Monsieur Olivier Giorgetta  
Président du conseil de surveillance

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022, 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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.823-10-1 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 07 juin 2023

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE

# LES 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 2022

Aux associés,

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

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

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

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

#### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et 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 2022, la charge comptabilisée s'élève à 783 262,03 euros HT.

- Afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, une commission représentant 10 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.

Au titre de l'exercice 2022, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 2 105 318,30 euros HT.

- Afin de réaliser les acquisitions, ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtable 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 2022, aucune commission n'a été comptabilisée.

Paris-La Défense, le 07 juin 2023

Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE

Le commissaire aux comptes



# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022

## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>198 204 626,73</b>	<b>189 300 000,00</b>	<b>174 418 046,05</b>	<b>174 300 000,00</b>
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	196 488 655,28	189 300 000,00	174 397 686,05	174 300 000,00
Immobilisations en cours	1 715 971,45	-	20 360,00	-
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>198 204 626,73</b>	<b>189 300 000,00</b>	<b>174 418 046,05</b>	<b>174 300 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
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				
<b>CRÉANCES</b>	<b>27 393 550,67</b>	<b>27 393 550,67</b>	<b>4 078 548,48</b>	<b>4 078 548,48</b>
Locataires et comptes rattachés	1 952 377,66	1 952 377,66	871 218,25	871 218,25
Locataires douteux	353 105,35	353 105,35	771 631,41	771 631,41
Dépréciations des créances douteuses	-57 139,31	-57 139,31	-59 786,25	-59 786,25
Autres créances	25 145 206,97	25 145 206,97	2 495 485,07	2 495 485,07
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	491 265,87	491 265,87	251 048,63	251 048,63
Fournisseurs, avances, avoirs à recevoir	-	-	-	-
Associés, opérations sur capital	3 700,77	3 700,77	-	-
Créances fiscales	4 113 751,18	4 113 751,18	1 866 094,87	1 866 094,87
Débiteurs divers	20 536 489,15	20 536 489,15	378 341,57	378 341,57
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-



## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>7 612 614,35</b>	<b>7 612 614,35</b>	<b>22 737 739,00</b>	<b>22 737 739,00</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 612 614,35	7 612 614,35	22 737 739,00	22 737 739,00
<b>TOTAL III</b>	<b>35 006 165,02</b>	<b>35 006 165,02</b>	<b>26 816 287,48</b>	<b>26 816 287,48</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	-	-	-	-
<b>DETTES</b>	<b>-56 779 115,96</b>	<b>-56 779 115,96</b>	<b>-44 419 783,62</b>	<b>-44 419 783,62</b>
Dettes financières	-47 582 746,00	-47 582 746,00	-38 599 170,00	-38 599 170,00
Dettes d'exploitation	-1 520 541,77	-1 520 541,77	-1 468 327,18	-1 468 327,18
Dettes diverses	-7 675 828,19	-7 675 828,19	-4 352 286,44	-4 352 286,44
<i>Dettes fiscales</i>	-2 612 034,48	-2 612 034,48	-1 037 036,86	-1 037 036,86
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-1 247 714,18	-1 247 714,18	-1 171 442,78	-1 171 442,78
<i>Locataires créditeurs</i>	-993 828,42	-993 828,42	-1 039 414,11	-1 039 414,11
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-1 479 474,69	-1 479 474,69	-1 104 392,69	-1 104 392,69
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	-1 342 776,42	-1 342 776,42	-	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>-56 779 115,96</b>	<b>-56 779 115,96</b>	<b>-44 419 783,62</b>	<b>-44 419 783,62</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	1 834,20	1 834,20
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	30 991,32	30 991,32	50 259,85	50 259,85
<b>TOTAL V</b>	<b>30 991,32</b>	<b>30 991,32</b>	<b>52 094,05</b>	<b>52 094,05</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>176 462 667,11</b>	<b>-</b>	<b>156 866 643,96</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>167 558 040,38</b>	<b>-</b>	<b>156 748 597,91</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>152 559 750,00</b>	<b>-</b>	<b>18 313 750,00</b>	<b>170 873 500,00</b>
Capital souscrit	152 559 750,00	-	18 313 750,00	170 873 500,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>2 844 408,82</b>	<b>-</b>	<b>708 266,74</b>	<b>3 552 675,56</b>
Prime d'émission ou de fusion	18 757 079,31	-	3 007 384,85	21 764 464,16
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-15 912 670,49	-	-2 299 118,11	-18 211 788,60
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>499 698,74</b>	<b>962 786,40</b>	<b>193 799,96</b>	<b>1 656 285,10</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>962 786,40</b>	<b>-962 786,40</b>	<b>380 206,45</b>	<b>380 206,45</b>
Résultat de l'exercice	5 061 715,90	-5 061 715,90	5 410 162,61	5 410 162,61
Acomptes sur distribution	-4 098 929,50	4 098 929,50	-5 029 956,16	-5 029 956,16
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>156 866 643,96</b>	<b>-</b>	<b>19 596 023,15</b>	<b>176 462 667,11</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>9 894 345,21</b>	<b>8 751 983,82</b>
LOYERS	7 157 273,60	6 266 961,39
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>305 556,09</b>	<b>684 197,03</b>
Produits annexes	305 554,68	684 194,94
Autres produits de gestion courante	1,41	2,09
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>10 106,75</b>	-
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>	-	-
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>	<b>59 786,25</b>	-
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	59 786,25	-
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>161 699,16</b>	<b>167 839,49</b>
Primes d'assurance	107 117,03	91 853,36
Taxes foncières	54 582,13	75 986,13
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>2 199 923,36</b>	<b>1 632 985,91</b>
Taxes locatives	-	-
Charges locatives	2 199 923,36	1 632 985,91
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>3 184 855,78</b>	<b>2 468 807,30</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>2 389 458,14</b>	<b>1 800 825,40</b>
Primes d'assurance	107 117,03	91 853,36
Taxes foncières	54 582,13	75 986,13
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	-	-
Charges locatives	2 227 758,98	1 632 985,91
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>32 345,24</b>	<b>11 868,38</b>
Entretiens, réparations	32 345,24	11 868,38
Travaux refacturables	-	-
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS</b>	-	-
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	-
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>211 341,37</b>	<b>171 005,40</b>
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	196 219,24	158 476,48
Primes d'assurance	15 122,13	12 528,92
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>147 409,16</b>	<b>43 986,83</b>
Commissions et honoraires	146 673,16	43 554,83
Frais de contentieux	-	-
Publicité, insertions	736,00	432,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>327 894,03</b>	<b>314 532,84</b>
Impôts fonciers	5 465,86	11 654,74
Taxes locatives	2 488,97	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	319 939,20	302 878,10
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>	-	-
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>76 407,84</b>	<b>126 588,45</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	19 268,53	66 802,20
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	57 139,31	59 786,25
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>	-	-
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES</b>	<b>6 709 489,43</b>	<b>6 283 176,52</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 105 318,30</b>	<b>1 716 499,12</b>
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	2 105 318,30	1 716 499,12
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 357 150,02</b>	<b>2 619 757,50</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>2 888 580,33</b>	<b>2 372 784,20</b>
Commission de gestion	783 262,03	656 285,08
Commission de souscription	2 105 318,30	1 716 499,12
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>425 265,13</b>	<b>204 733,83</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>420 921,01</b>	<b>203 563,91</b>
Honoraires	166 050,17	132 756,65
Frais d'actes	-	481,00
Services bancaires	252 967,20	68 668,83
Cotisations et contributions	1 903,64	1 657,43
<b>Impôts et taxes</b>	<b>4 344,12</b>	<b>1 169,92</b>
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	4 344,12	1 169,92
Prélèvements libératoires	-	-
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>43 304,56</b>	<b>42 239,47</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	43 303,23	42 238,27
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	1,33	1,20
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-1 251 831,72</b>	<b>-903 258,38</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>447 430,44</b>	<b>-</b>
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	447 430,44	
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>494 925,62</b>	<b>350 475,32</b>
Charges d'intérêts des emprunts	482 178,72	312 346,67
Charges d'intérêts des comptes courants	12 627,83	38 128,65
Autres charges financières	119,07	-
Dépréciations	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-47 495,18</b>	<b>-350 475,32</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>32 273,46</b>
Produits exceptionnels		32 273,46
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,38</b>
Charges exceptionnelles	-0,08	0,38
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,08</b>	<b>32 273,08</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>12 447 093,95</b>	<b>10 500 756,40</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7 036 931,34</b>	<b>5 439 040,50</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>5 410 162,61</b>	<b>5 061 715,90</b>



## ANNEXE FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

### FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet événement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie.

L'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers.

Sur l'année 2022, l'emprunt revolving court terme de 25 M€ a été refinancé au 1<sup>er</sup> avril dans le cadre d'une convention de crédit pour une durée de 5 ans et le montant a été rehaussé à 35 M€, toujours auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM). Le montant tiré au 31 décembre 2022 s'établit à 27 M€, sous forme d'avances remboursables à moins d'un an, renouvelables jusqu'en avril 2027.

L'acquisition de l'actif Honeycamp à Mannheim a eu lieu au cours de cette année (1<sup>er</sup> octobre 2022).

Trois appels de fonds, pour un montant global de 20 M€, ont été réalisés de la cadre de l'acquisition du magasin de bricolage situé à Brême.

La collecte nette sur l'exercice s'élève à 21 321 134,85 euros.

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

### RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

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

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

### Évaluation des immobilisations locatives

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

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

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

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors 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 entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

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

### Créances douteuses

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

### Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

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



## COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

« La Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 10 % hors taxes au maximum (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022). Le taux appliqué en 2022 est de 10 %. »

### Commission de souscriptions

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

### Commission de cession et de mutation de parts

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

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

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

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

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

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

## INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022
<b>Immobilisations locatives</b>					
Terrains et constructions	164 071 565,20	19 896 120,00	-	-	183 967 685,20
Frais d'acquisitions	10 326 120,85	2 194 849,23	-	-	12 520 970,08
Immobilisations en cours	20 360,00	1 695 611,45	-	-	1 715 971,45
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations brutes</b>	<b>174 418 046,05</b>	<b>23 786 580,68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>198 204 626,73</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations nettes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Titres, parts et actions des entités contrôlées</b>					
SPPICAV	-	-	-	-	-
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>174 418 046,05</b>	<b>23 786 580,68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>198 204 626,73</b>

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	177 884 492,45	173 200 000,00	155 793 523,22	158 200 000,00
Hôtels	18 604 162,83	16 100 000,00	18 604 162,83	16 100 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>196 488 655,28</b>	<b>189 300 000,00</b>	<b>174 397 686,05</b>	<b>174 300 000,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	<b>1 715 971,45</b>	<b>-</b>	<b>20 360,00</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>1 715 971,45</b>	<b>-</b>	<b>20 360,00</b>	<b>-</b>
<b>Titres, parts et actions des entités contrôlées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>198 204 626,73</b>	<b>189 300 000,00</b>	<b>174 418 046,05</b>	<b>174 300 000,00</b>

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Néant au 31/12/2022.

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

Néant au 31/12/2022.

## 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 31/12/2022
H.TRIUM - MUNICH	MünchenerHyp <sup>(1)</sup>	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	27 000 000,00	27 000 000,00
<b>Total</b>							<b>47 000 000,00</b>

Intérêts courus sur emprunts

-

### TOTAL GÉNÉRAL

**47 000 000,00**

<sup>(1)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt. Au titre de l'exercice 2022, la charge supportée a été de 19 298,78 €.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-	-	20 000 000,00	47 000 000,00
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>Emprunts à taux variables</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	27 000 000,00	-	-	-
<b>Total</b>	<b>27 000 000,00</b>	<b>-</b>	<b>20 000 000,00</b>	<b>47 000 000,00</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2022
Appels de charges syndics et ADB	-
Fournisseurs débiteurs / avoirs à recevoir	491 265,87
Débiteurs divers	20 536 489,15
Créances fiscales	4 113 751,18
Quote-part Indivisaire à recevoir	-
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-
Associés opérations sur capital	3 700,77
<b>Total</b>	<b>25 145 206,97</b>

Détail des dettes diverses	31/12/2022
Acomptes sur charges refacturées	-
Fournisseurs d'immobilisations	-
Dettes fiscales	2 612 034,48
Fournisseurs d'immobilisations	1 247 714,18
Locataires créditeurs	993 828,42
Associés / Dividendes à payer	1 479 474,69
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compta d'attente marché des parts	-
Créditeurs divers	1 342 776,42
<b>Total</b>	<b>7 675 828,19</b>



## INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

### CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 170 873 500,00 € divisé en 97 642 parts de 1 750 € de nominal.

### VARIATION DU CAPITAL

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>152 559 750,00</b>
Mouvements de l'exercice	18 313 750,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>170 873 500,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>18 757 079,31</b>
Mouvements de l'exercice	3 007 384,85
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>21 764 464,16</b>

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>-15 912 670,49</b>
Mouvements de l'exercice	-2 299 118,11
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>-18 211 788,60</b>

### ÉCART DE RÉÉVALUATION

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>-</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>-</b>

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

Néant au 31/12/2022.

### AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021

Bénéfice net 2021	5 061 715,90
Report à nouveau 2021	499 698,74
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>5 561 414,64</b>
Dividende versé	4 098 929,50
<b>Report à nouveau 2022<sup>(1)</sup></b>	<b>1 462 485,14</b>

(1) report à nouveau avant régularisation.

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Diverses charges d'exploitation	31/12/2022	31/12/2021
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	21 749,08	23 528,52
Conseil de surveillance, remboursement de frais	7 719,95	4 749,37
Conseil de surveillance, assurance	1 834,20	1 960,38
Jetons de présence	12 000,00	12 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	1,33	1,20
<b>TOTAL</b>	<b>43 304,56</b>	<b>42 239,47</b>

## DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Produits annexes	31/12/2022	31/12/2021
Indemnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	-	-
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	-	-
Travaux refacturés	-	-
Contribution additionnelle	-	-
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	305 554,68	684 194,94
Indemnités de déspecialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>1,41</b>	<b>2,09</b>
<b>TOTAL</b>	<b>305 556,09</b>	<b>684 197,03</b>

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	31/12/2022	31/12/2021
Étalement frais emprunts + correction prorata TVA	10 106,75	-
<b>TOTAL</b>	<b>10 106,75</b>	<b>-</b>

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	31/12/2022	31/12/2021
Commissions de souscription	2 105 318,30	1 716 499,12
<b>TOTAL</b>	<b>2 105 318,30</b>	<b>1 716 499,12</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables	-	-
ICNE sur compte à terme BECM	447 430,44	-
<b>Total</b>	<b>447 430,44</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	12 627,83	38 128,65
Intérêts sur emprunt	482 178,72	312 346,67
Autres charges financières	119,07	-
<b>Total</b>	<b>494 925,62</b>	<b>350 475,32</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-47 495,18</b>	<b>-350 475,32</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits divers	-	32 273,46
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>32 273,46</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	-0,08	0,38
<b>Total</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,38</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,08</b>	<b>32 273,08</b>

## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	-
Commissions de souscription	2 105 318,30
Commissions de gestion	783 262,03

## INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

### ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-
Créances locataires et comptes rattachés	1 533 453,05
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 533 453,05</b>

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 332 034,38
Locataires avoirs à établir	326 063,15
Dettes fiscales	22 111,30
Intérêts courus sur emprunts	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 680 208,83</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Néant au 31/12/2022.

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### Engagements donnés

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

#### Engagements reçus

Néant au 31/12/2022.

#### Covenants bancaires

Il n'y a pas d'engagements financiers au 31/12/2022.

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

## DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisi- tion <sup>(1)</sup>	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
<b>BUREAUX</b>								
BAD HOMBURG - 61352 - Horexstrasse 28-30	19/12/2017	7 732	33 889 326	2 278 420	522 245	36 689 991		
HTRIUM - HansasträÙe 10, 80686 München	07/08/2019	4 891	30 623 294	2 803 909	-	33 427 203		
BREMEN - Teerhof 59, 28199 Bremen	19/08/2020	9 392	38 264 700	2 356 281	33 120	40 654 101		
RATINGEN - Balcke-Dürr-Allee 1 / Kokkolastrasse 2 40882 Ratingen	13/02/2021	11 414	43 172 000	3 075 116	-	46 247 116		
MANNHEIM	01/10/2022	8 523	19 863 000	1 003 082	-	20 866 082		
<b>TOTAL BUREAUX</b>		<b>41 952</b>	<b>165 812 320</b>	<b>11 516 807</b>	<b>555 365</b>	<b>177 884 492</b>	<b>158 200 000</b>	<b>173 200 000</b>
<b>HOTELS</b>								
IBIS HOTEL AIPORT - 85399 - HALLBERGMOOS Ludwigstrabe 42	30/06/2018	3 300	17 600 000	1 004 163	-	18 604 163		
<b>TOTAL HOTELS</b>		<b>3 300</b>	<b>17 600 000,00</b>	<b>1 004 162,83</b>	<b>-</b>	<b>18 604 162,83</b>	<b>16 100 000</b>	<b>16 100 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>45 252</b>	<b>183 412 320</b>	<b>12 520 970</b>	<b>555 365</b>	<b>196 488 655</b>	<b>174 300 000</b>	<b>189 300 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>36 729</b>	<b>163 549 320</b>	<b>11 517 889</b>	<b>555 365</b>	<b>175 622 574</b>	<b>174 300 000</b>	<b>168 000 000</b>

<sup>(1)</sup> Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005

<sup>(2)</sup> Pour les immeubles en indivision, la surface figurant correspond à la quote part détenue par la SCPI

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 JUIN 2023

## ORDRE DU JOUR

### À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 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 2022,
- Approbation du rapport de la Société de Gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2022,
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance,
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire,
- Autorisation de contracter des emprunts.

### À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 7 des statuts,
- Pouvoirs pour formalités.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice :

- le capital atteignait la somme de 170 873 500 €, soit une augmentation de 18 313 750 €,
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 21 764 464,16 €, soit une augmentation de 3 007 384,85 €.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2022.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

■ Résultat de l'exercice 2022	5 410 162,61 €
■ Majoré du report à nouveau	1 656 285,10 €
<b>■ Résultat distribuable</b>	<b>7 066 447,71 €</b>
■ Affecté comme suit :	
■ Dividende total au titre de l'exercice 2022 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	5 029 956,16 €
■ Nouveau report à nouveau	2 036 491,55 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 55,89 euros.

*Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :*

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2022	2 <sup>ème</sup> trim 2022	3 <sup>ème</sup> trim 2022	4 <sup>ème</sup> trim 2022
Pour un trimestre entier	13,56 €	13,56 €	13,56 €	15,21 €

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la Société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur comptable 176 462 667,11 € soit 1 807,24 € par part

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur de réalisation 167 558 040,38 € soit 1 716,04 € 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 2022 :

- valeur de reconstitution 199 328 685,23 € soit 2 041,42 € par part

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

Il y a cette année 5 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 2025.

## 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.

- BNP PARIBAS REAL ESTATE FINANCIAL PARTNER
- BNP PARIBAS SA
- CARDIMMO
- Madame AKOUN
- Monsieur GOURET

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 2025.

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat du Commissaire aux comptes titulaire, la société DELOITTE & ASSOCIÉS pour une durée de 6 exercices. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2028.

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, 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 augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI.

L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

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.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la rédaction de l'article 7 des statuts « **AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL** » en supprimant les phrases suivantes : « La société de Gestion n'est autorisée, dans le cadre de l'augmentation du capital, à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de cinq parts. Par contre, aucun minimum ne sera imposé aux associés à l'occasion de leurs nouveaux apports. »

Le reste de l'article reste inchangé.

### TREIZIÈME RÉOLUTION

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 et confère à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'adoption des résolutions qui précèdent et, notamment, à la mise à jour de la note d'information.

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - OPUS REAL

### 9<sup>e</sup> RÉOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR - 5 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BNP PARIBAS SA	N/A	5	Renouvellement	N/A	Représentée par M <sup>me</sup> Sophie AUTECHAUD Responsable de l'offre immobilière chez BNP PARIBAS BANQUE PRIVEE FRANCE
BNP PARIBAS REAL ESTATE FINANCIAL PARTNER	N/A	427	Renouvellement	N/A	Représentée par M. Nicolas BECKER DG Financial Partner Membre du conseil de surveillance BNP Paribas REIM Germany
CARDIMMO	N/A	427	Renouvellement	N/A	Représentée par M. Alessandro DI CINO Responsable des investissements immobiliers chez CARDIF
AKOUN Véronique	56	7	Nouveau	1	Consultante en finance Membre de l'IFA (Institut Français des Administrateurs)
GOURET Alain	54	21	Nouveau	N/A	Ex-directeur des risques, du contrôle permanent et de la conformité au sein d'un établissement bancaire spécialiste en gestion de patrimoine consultant en maîtrise des risques et formateur depuis 2018 (Cabinet AGCCF)

\* À la date de l'assemblée générale.

\*\* Nombre de parts détenues au 1<sup>er</sup> avril 2023 par le candidat.

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



# 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<sup>er</sup> 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 **Taxinomie 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 taxinomie.



Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ___%  <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 100 % d'investissements durables  <input checked="" type="checkbox"/> dont 11,3 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input checked="" type="checkbox"/> dont 88,7 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b>

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

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

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

Le fonds promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ISR matérialisée par l'obtention du label ISR. Pendant l'année 2022, toutes les nouvelles acquisitions ont été étudiées à travers cette grille.

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

Pour la poche immobilière, le fonds a appliqué ses critères ESG dans toutes les étapes de la

gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La Société de Gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

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

Ainsi, cette grille ESG a été utilisée pour analyser les nouveaux actifs acquis par Opus Real en 2022 et définir des plans d'actions pour améliorer leur performance ESG. Pour les bâtiments déjà détenus par le fonds, les plans d'actions ESG ont continué d'être implémentés.



## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1	Phase 1
		au 31 décembre 2022	au 31 décembre 2021
Performance énergétique	kWhEF/m².an	123,4	166,5
Emissions de GES	kgCO <sub>2</sub> eq/m²	29,7	47,4
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	nombre d'actifs	0 %	80 %
Distance aux Transports en commun et mobilité douce	nombre d'actifs	80 %	80 %
Accessibilité PMR	nombre d'actifs	100 %	100 %
Audit de résilience	nombre d'actifs	100 %	0 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	nombre d'actifs	100 %	60 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	nombre d'actifs	100 %	100 %

## ... et par rapport aux périodes précédentes ?

Cf tableau ci-dessus.

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

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

100 % des actifs du fonds ont été considérés comme investissement durable ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du 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 (« 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 ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
TEERHOF - BREMEN	20,1 %	Avancement de plan d'action ESG à 67 %
H.TRIUM - MUNICH	18,2 %	Avancement de plan d'action ESG à 58 % Certification BREEAM In-Use Very Good
HONEYCAMP - MANNHEIM	11,3 %	Alignement taxonomie
IBIS HOTEL - MUNICH	8,5 %	Avancement de plan d'action ESG à 67 %
SCHEIBENHAUS - RATINGEN	22,9 %	Avancement de plan d'action ESG à 67 % Certification LEED Core & Shell Platinum
UNIQUS - BAD HOMBURG VOR DER HOHE	19,0 %	Avancement de plan d'action ESG à 68 %

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 : [Our Commitment to Corporate Social Responsibility \(bnpparibas.com\)](https://www.bnpparibas.com)

## Objectifs des investissements alignés à la taxonomie

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

Un total de 11,3 % 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. La contribution des actifs immobiliers détenus en direct est détaillée dans le tableau ci-dessous

Pour chacun de ces actifs le critère DNSH visant à réaliser une analyse du risque climatique 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
HONEYCAMP - MANNHEIM	11,3 %	DPE A



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

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

#### Des investissements durables

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

À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR. Les indicateurs relatifs à ce sujet sont présentés

ci-dessous en réponse à la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

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

#### Des investissements alignés à la taxinomie

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

Les investissements alignés au critère de la taxinomie « 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 taxinomie sur le plan environnemental ou social.

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

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

BNPP 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.

BNPP REIM prend en compte la pertinence des PAI en fonction du type d'actif immobilier concerné. Ainsi, les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité peuvent varier d'un fonds à l'autre.

BNPP REIM définit les indicateurs PAI obligatoires pour les investissements immobiliers considérés et associés aux principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité comme suit :

#### **Combustibles fossiles (indicateur obligatoire) :**

Pourcentage des investissements immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production permanents de combustibles fossiles.

La consommation de combustibles fossiles pour la fourniture de chauffage à l'immobilier n'est pas incluse. En outre, le stockage de combustibles fossiles à des fins personnelles (p. ex. chauffage au mazout)

ainsi que le fioul utilisé pour alimenter les groupes électrogènes est exclu.

L'accent est exclusivement mis sur l'utilisation spécifique des biens respectifs. Les secteurs dans lesquels les locataires individuels (commerciaux) sont actifs (p. ex. les bâtiments administratifs des sociétés de gaz naturel) ne sont pas pris en compte.

#### **Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire) :**

Pour le principal indicateur d'impact négatif « inefficacité énergétique », la proportion d'investissements dans des propriétés inefficaces en énergie est déterminée en fonction des effets négatifs sur les facteurs de durabilité. À cette fin, la part des actifs avec un certificat de performance

énergétique (CPE) de C ou moins (construit avant le 31 décembre 2020)

ou avec une demande d'énergie primaire (PED) qui dépasse les spécifications pour « bâtiment à presque zéro énergie » (NZEB) (construit après le



31 décembre 2020), est calculé en proportion de la valeur totale de toutes les propriétés qui sont assujetties à la CPE et à la réglementation « bâtiment à presque zéro énergie » (cf. non. les définitions de l'annexe I du SFDR RTS).

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.

Outre les deux indicateurs obligatoires « combustibles fossiles » et « inefficacité énergétique », BNP Paribas REIM prend en compte les deux indicateurs optionnels suivants pour le fonds :

### Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) :

Émissions de gaz à effet de serre (selon la définition de l'art. 3 No. 1 du règlement (UE) 2018/842) sont :

- Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 : toutes les émissions directes de gaz à effet de serre, celles générées par la combustion dans ses propres installations.
- Émissions de gaz à effet de serre Scope 2 : toutes les émissions associées à l'énergie achetée (électricité, chauffage urbain).

### Consommation d'énergie (indicateur facultatif) :

Cet indicateur de durabilité considère l'intensité de la consommation d'énergie comme le principal impact négatif sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire la consommation énergétique des propriétés gérées par BNPP REIM est déterminée en kWh par mètre carré.

*Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :*

Les investissements durables ont été conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Pour les investissements en direct, les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier suivants ont été pris en compte :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ▶ 0 % sur 100 % du portefeuille immobilier direct.
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ▶ 70,6 % du portefeuille immobilier total, basés sur 100 % du portefeuille avec ces informations disponibles.

Pour les investissements en direct, les indicateurs optionnels suivants ont été pris en compte :

- Émissions de Gaz à effet de serre (GES) ▶ 125,1 kWhEF/m<sup>2</sup>.an
- Intensité énergétique en énergie finale ▶ 32,8 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

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

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





La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.

## QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2022 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fonds% d'actifs	Pays
SCHEIBENHAUS - RATINGEN	BUREAUX	22,9 %	Allemagne
TEERHOF - BREMEN	BUREAUX	20,1 %	Allemagne
UNIQUIS - BAD HOMBURG VOR DER HOHE	BUREAUX	19,0 %	Allemagne
H.TRIUM - MUNICH	BUREAUX	18,2 %	Allemagne
HONEYCAMP - MANNHEIM	BUREAUX	11,3 %	Allemagne
IBIS HOTEL - MUNICH	HOTELS	8,5 %	Allemagne



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

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

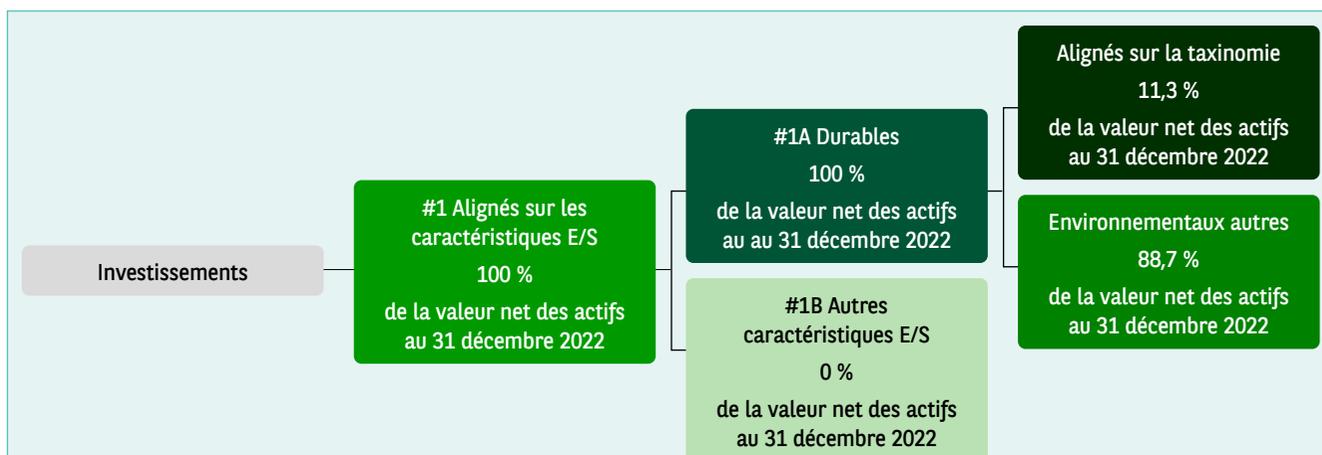
La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 100 %.

### 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 taxinomie est de 11,3 %.

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.



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 social.
- 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.



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.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

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



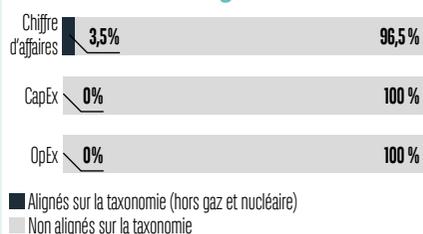
## DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

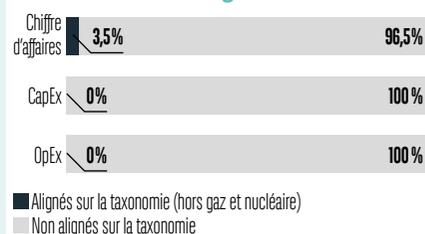
- Oui :
- Dans le gaz fossile       Dans l'énergie nucléaire
- Non

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

#### 1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines\*



#### 2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines\*



Ce graphique représente 100 % des investissements totaux

\* 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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le présent rapport annuel est le premier rapport annuel incluant une annexe établie selon le format prescrit par l'annexe IV du règlement délégué (UE) 2022/1288. Cette section n'est par conséquent pas applicable au présent rapport annuel.

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





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 TAXINOMIE DE L'UE ?

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 88,7 %.

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

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui étaient alignés, pour la période concernée par le présent rapport annuel, sur le Règlement européen sur la taxinomie était de 11,3 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxinomie « Atténuation du changement climatique ».

### Processus concernant l'alignement taxinomique :

Le règlement sur la taxinomie se limite actuellement à déterminer si une activité économique est écologiquement viable. Pour prouver l'alignement taxinomique d'une activité économique, les quatre étapes suivantes doivent être vérifiées et la conformité complète doit être prouvée :

- I. Un investissement est écologiquement viable s'il finance une ou plusieurs activités économiques jugées écologiquement viables en vertu du Règlement sur la taxinomie.
- II. Pour être considérée comme écologiquement durable, une activité économique doit contribuer substantiellement à l'un des objectifs environnementaux suivants :
  1. Atténuation des changements climatiques,
  2. Adaptation aux changements climatiques,
  3. Utilisation durable et protection des ressources en eau et en mer,
  4. Transition vers une économie circulaire,
  5. Prévention et contrôle de la pollution ;
  6. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Le règlement sur la taxinomie précise le sens de la « contribution substantielle » pour chaque objectif environnemental. Les activités économiques qui sont pleinement conformes à l'objectif environnemental respectif apportent une contribution substantielle. En outre, les activités économiques qui permettent directement à d'autres activités d'apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux (dites activités habilitantes) peuvent également apporter une

contribution substantielle. Pour l'atténuation des changements climatiques, il existe également une troisième catégorie d'activités transitoires. Il s'agit d'activités économiques pour lesquelles il n'existe pas actuellement une alternative économiquement viable à faible teneur en carbone mais qui soutient la transition vers une économie neutre sur le plan climatique. Ainsi, les activités économiques peuvent également contribuer de façon importante à l'atténuation des changements climatiques si elles entraînent des émissions de carbone particulièrement faibles, du moins par rapport aux autres activités économiques du secteur.

III. L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH).

Tous les bâtiments alignés sur la taxinomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques et sont également conformes aux critères de sélection du DNSH, disponibles jusqu'à présent uniquement pour l'adaptation aux changements climatiques.

L'exposition aux risques climatiques des actifs a été évaluée avec Deepki : tremblements de terre, incendies ; tempêtes de vent, vagues de chaleur, sécheresse, précipitations et glissements de terrain ont été évalués.

Aucune exposition importante pour l'actif Honeycamp n'a été relevée.

Dans tous les cas, une évaluation plus poussée est prévue en 2023 pour s'assurer qu'aucune vulnérabilité climatique n'est identifiée en fonction de l'exposition au risque climatique.

Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

IV. Enfin, l'activité économique doit être menée dans le respect d'un niveau minimum de protection des droits de l'homme et du travail. Des procédures appropriées doivent être mises en place pour assurer le respect des accords mondiaux tels que les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les droits de l'homme, y compris les accords internationaux de protection du travail. Par conséquent, des procédures de conformité et de ressources humaines sont établies au niveau ministériel pour assurer le respect de ces garanties minimales.



## Processus de vérification de l'alignement taxonomique chez BNPP REIM :

I. « Immobilier et construction » est classé par les Actes délégués de la Taxinomie de l'UE en sept activités économiques différentes. Ces activités économiques sont les suivantes :

- Construction et bâtiments neufs (1)
- Rénovation des bâtiments existants (2)
- Installation et entretien et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (3)
- Installation et entretien et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments (4)
- Installation et entretien et réparation des instruments et dispositifs de mesure, de régulation (5)
- Installation, entretien et réparation de technologies d'énergies renouvelables (6)
- Acquisition et propriété de bâtiments (7)

Tous les bâtiments alignés sur la taxinomie du fonds sont classés comme activités économiques selon (7) : Acquisition et propriété des bâtiments. Le respect des critères de sélection technique est vérifié au moins une fois par an.

II. Pour être considérée comme écologiquement durable, une activité économique doit contribuer substantiellement à l'un des objectifs environnementaux.

Tous les bâtiments alignés taxonomiques de ce fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques pour l'activité économique « acquisition et propriété des bâtiments ». Le respect des critères techniques de dépistage est vérifié au moins une fois par an.

III. L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH).

Tous les bâtiments alignés sur la taxinomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques et sont également conformes aux critères d'examen préalable du DNSH des cinq autres objectifs environnementaux. Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

IV. Enfin, l'activité économique doit être menée dans le respect d'un niveau minimum de protection des droits de l'homme et du travail.

BNPP REIM est membre de nombreuses associations travaillant sur le développement d'un secteur immobilier plus durable et fournissant des repères, des études et des tendances de marché. Le Groupe BNPP 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. BNPP REIM a adopté et intégré des engagements RSE dans les politiques et procédures internes.

Les entités BNPP REIM investissent uniquement au nom de leurs fonds gérés (aucun engagement des parties prenantes pour des investissements en raison de l'absence d'investissements). Au cours du processus de prise de décisions d'investissement pour l'acquisition de leurs fonds, les impacts négatifs sont évalués et des mesures appropriées sont prises pour les gérer, les réduire, les prévenir, les atténuer ou y remédier - dans la mesure où la stratégie d'investissement durable de chaque fonds est énoncée. Chaque année, la mise en œuvre de ces actions et leurs résultats sont présentés au niveau des fonds et des entités.



## 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 ?

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du fonds qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables. Il s'agit des liquidités. Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au retrait

ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier entrant dans la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du fonds.



## 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 2022, le fonds a mis en place des plans d'actions ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR. Ces plans d'actions sont fixés sur un cycle de 3 ans. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb)
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants

- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

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

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





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

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

Aucun indice de référence n'a été désigné.

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

N/A

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

N/A

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

N/A

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

N/A



# GLOSSAIRE

## ARBITRAGE

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

## CAPITAUX PROPRES

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

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

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

## DISTRIBUTION

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

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

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

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

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30 %. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

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

## 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.

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

---

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

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

### (SCPI À CAPITAL FIXE)

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

## PRIX DE MARCHÉ

---

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

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

## MARCHÉ PRIMAIRE

### (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

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

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

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

---

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

### VALEUR VÉNALE

---

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

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

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

### VALEUR DE RÉALISATION

---

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

---

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

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

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE  
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE  
OÙ QUE VOUS SOYEZ

# #BEYONDBUILDINGS



[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Adresse postale : 50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

### Responsable de l'information financière

Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : Honeycamp - Mannheim (Allemagne).

N° ADEME : FR200181\_03KLJL



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier  
d'un monde  
qui change