

OPUS REAL

RAPPORT ANNUEL 2019



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 : 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX. RCS Nanterre n° 300 794 278

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

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

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



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire

*Directeur
du Fund Management*

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

*Directeur Général
Délégué en charge
des activités Finance
et Corporate*

Cyril de FRANQUEVILLE
Membre du directoire

*Directeur Général
Délégué en charge
du Fund Management,
du Fund Raising
et du Développement
et du Marketing*

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **Frédéric JANBON**, CEO de BNP Paribas Asset Management

Vice-président

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

Membres

- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE**, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal
- **Guillaume BRATEAU**, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **Cardif Assurance Vie, représentée par Nathalie ROBIN**, Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL de CLIMENS**, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

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 : 103 307 750 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-Les-Moulineaux

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

Visa AMF : SCPI n° 18-01 en date du 16 février 2018

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **BNP Paribas Real Estate Financial Partner,**
représentée par **Nicolas BECKER**
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Vice-Président

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

Membres

- **Jean-Luc BRONSART**
44250 SAINT-BRÉVIN-LES-PINS
- **Paul CHENEL**
92380 GARCHES
- **Patrick KONTZ**
40600 BISCARROSSE
- **Christian LEFÈVRE**
07170 LAVILLEDIEU
- **Bernard PAULET**
92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- **BNP Paribas,**
représentée par **Michel BONNEAU**
75009 PARIS
- **FINANCIÈRE EXPERTISE PV,**
représentée par **Pierre VIEILLARD**
21000 DIJON

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 SECURITIES SERVICES**
9, rue du Débarcadère
93761 PANTIN CEDEX
Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

- **CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION**
Opus 12
77, esplanade du Général de Gaulle
92800 PUTEAUX



SOMMAIRE



LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	20
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019	28
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2020	42
GLOSSAIRE	45



Éditorial

Par Margaux Bonte,
Fund Manager
de la SCPI Opus Real



À l'heure où s'écrivent ces lignes, **Opus Real** opère dans un environnement économique incertain, à la suite de la crise sanitaire mondiale liée à la Covid-19. Dans ce contexte particulier, il nous apparaît important de mettre en avant les solides fondamentaux de la première économie européenne, dans laquelle votre SCPI est entièrement investie, pour affronter la crise actuelle. Nous pouvons ainsi citer le taux de chômage en Allemagne, qui est resté très faible en avril 2020 (3,5% selon la méthode de calcul de l'Organisation Internationale du Travail), significativement inférieur à ceux observés au sein de la zone euro, où le taux moyen s'élève à 7,4%. Par ailleurs, grâce aux excédents budgétaires de la dernière décennie, l'Allemagne a pu rapidement mettre en place une des politiques budgétaires de soutien les plus ambitieuses d'Europe. La perte de croissance en 2020 devrait ainsi être moins marquée que pour certaines économies voisines, d'autant que Berlin a été l'un des premiers gouvernements européens à initier le déconfinement de la population. L'allocation stratégique de votre SCPI couplée avec des actifs acquis dans les principales agglomérations allemandes sont des atouts forts pour assurer la pérennité et la poursuite de la montée en puissance de votre SCPI.

L'année 2019 a été marquée par un niveau exceptionnel d'investissement en immobilier d'entreprise en Allemagne avec 73,4 Mds, devant le Royaume-Uni (59,9 Mds €) et la France (41,5 Mds €). Les investisseurs continuent de privilégier le marché immobilier allemand dans leur allocation géographique à l'étranger, et ce malgré le ralentissement de la croissance allemande en 2019 (+0,6%), suite aux difficultés du secteur automobile et dans le cadre des tensions commerciales entre les États-Unis et la Chine.

« 2019 marque une étape importante dans la construction des fondations d'un portefeuille immobilier résilient, visant à proposer aux associés un niveau pérenne de distribution. »

Fort de la présence des équipes locales de BNP Paribas REIM Germany, 2019 aura permis l'acquisition d'un 3^e actif au cœur de Munich et la mise en place d'un premier financement bancaire à des conditions attractives, propres à optimiser la performance de la SCPI.

La société de gestion a à cœur d'accélérer le rythme d'investissement de votre SCPI. Cette ambition passe par une augmentation de la levée de capitaux et leur déploiement sur les différents marchés immobiliers allemands ciblant la stratégie de votre SCPI, qui continuent d'offrir de solides fondamentaux. À ce titre, pour gagner en agilité, votre société de gestion a souhaité augmenter la limite d'endettement d'Opus Real pour la porter de 30% à 40% de la valeur de réalisation. Elle pourra ainsi bénéficier ponctuellement de cette faculté supplémentaire de disposer de fonds disponibles suffisants pour sécuriser de nouvelles acquisitions. Corollaire de cette volonté affichée, la dernière assemblée générale de votre SCPI, qui s'est tenue en décembre 2019, a approuvé la proposition de la société de gestion de passer son capital statuaire de 100 M€ à 500 M€.

La distribution de dividendes progresse en 2019. Elle s'élève à 56,50 €/part (versus 31,08 €/part l'année précédente), reflétant la détention en pleine propriété d'un patrimoine qualitatif de 3 actifs, récents, 100% loués et localisés en périphérie proche de Francfort et de Munich. Cette distribution bénéficie d'une fiscalité attractive pour un épargnant français puisque la convention bilatérale signée entre la France et l'Allemagne exclut la double imposition.

En 2020, Opus Real poursuit la consolidation de son portefeuille avec l'acquisition prévue d'ici la fin de l'année de deux actifs supplémentaires pour un volume d'investissement global d'environ 90 M€.



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2019

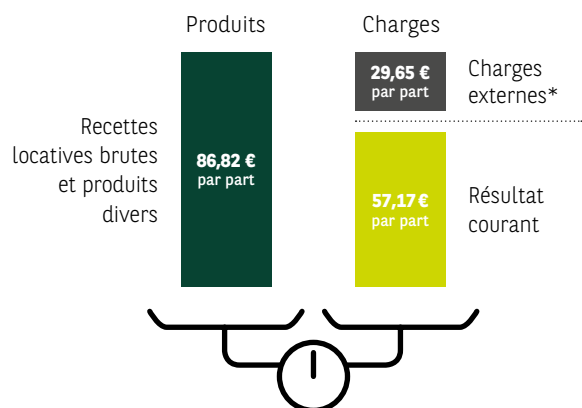
LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale	87,30	1 478,83€
Valeur de réalisation	104,95	1 777,74€
Valeur de reconstitution	122,92	2 082,25€

LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Distribution pour 12 mois de jouissance	56,50€/part
Report à nouveau cumulé	5,31€/part
Parts souscrites en 2019	21 480 parts
Retraits en 2019	265 parts
Prix de souscription au 31 décembre 2019	1 960,00€/part
Valeur de retrait	1 785,00€/part

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



* Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	OPUS REAL
TYPE	Immobilier diversifié principalement localisé en Allemagne
NOMBRE DE PARTS	59 033
CAPITAL	103 307 750€
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 658

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

3 immeubles

100 %*
Taux d'occupation financier
« BRUT »**

100 %*
Taux d'occupation financier
« ASPIM »**

3 M€
de loyers facturés

8
locataires

* Moyenne annuelle 2019.

** Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Bad Homburg / Francfort

40 %

Munich

39 %

Hallbergmoos / Munich

21 %

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



Bureaux

79 %



Hôtellerie

21 %

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

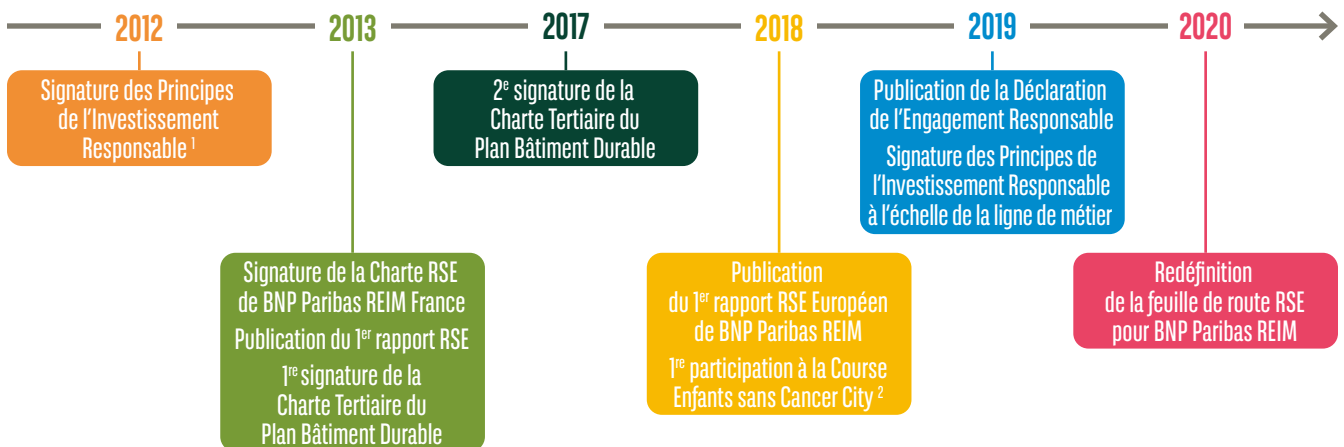
➤ L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI) ⁽¹⁾. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence.

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.



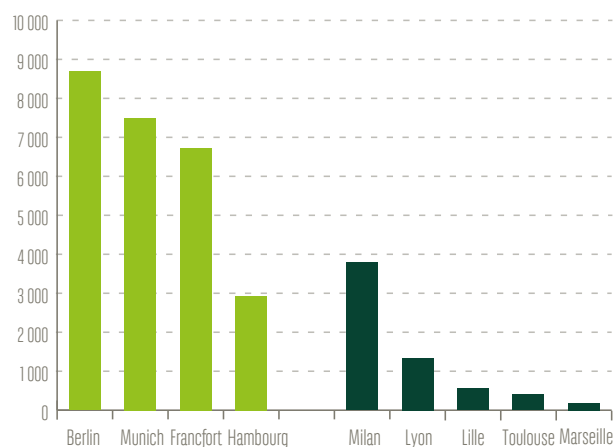
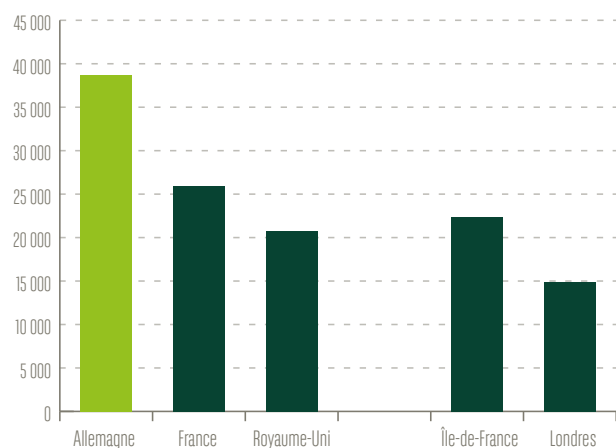
➤ L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi BNP Paribas REIM France a associé, en 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

¹ Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

² Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la « Course Enfants sans Cancer City » organisée par « Imagine for Margo ». Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (<https://imagineformargo.org/>).

VOLUME INVESTIS EN BUREAUX (en millions d'€)

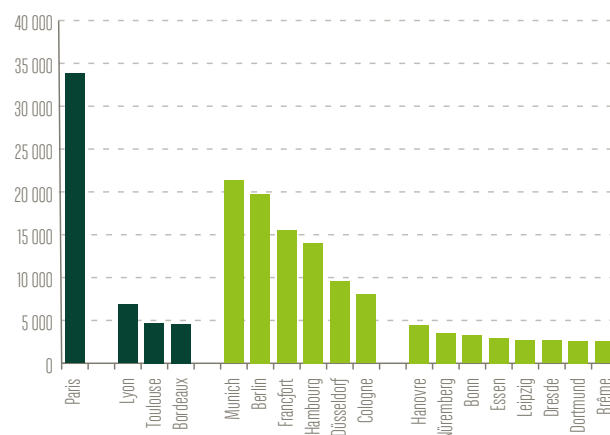


Source : BNP Paribas Real Estate

Avec une demande placée de 3,8 millions de m² dans les six principaux marchés allemands (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), le marché des bureaux en Allemagne a progressé de 1,2% en 2019.

La construction allemande (état fédéral) implique une certaine homogénéité au niveau de l'importance et du poids des villes, contrairement à la France, avec Paris, qui centralise toutes les fonctions principales de l'économie. En effet, le stock de bureaux dans les principaux marchés allemands est important, comparé aux villes régionales françaises. Munich, Berlin, Francfort, Hambourg, Düsseldorf, Cologne et Stuttgart disposent d'un parc de bureaux plus important que Lyon, 2^e marché français. De plus, près de 20 marchés secondaires allemands disposent d'un parc de bureaux unitaire conséquent, compris entre 1,5 et 4,5 millions de m². À titre d'exemple, Bordeaux (5^e marché régional français) dispose d'un parc de bureaux de 2,3 millions de m².

PARC DES BUREAUX (en milliers de m²)



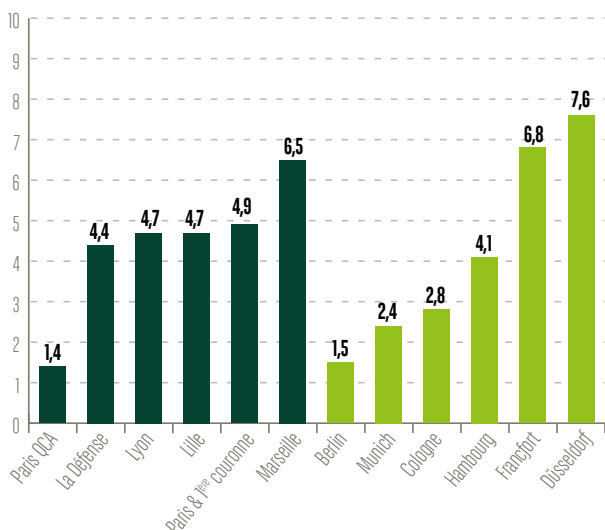
Source : BNP Paribas Real Estate

Les taux de vacance ont atteint des niveaux extrêmement bas au sein des principales villes allemandes, notamment à Berlin (1,5% de vacance uniquement).

Francfort et Düsseldorf enregistrent des taux plus importants du fait d'une vacance structurelle au sein de leurs secteurs de marché périphériques. Par exemple, en banlieue de Francfort, un nombre important de nouvelles constructions a vu le jour au début des années 2000 dans des zones pas toujours très dynamiques sur le plan tertiaire. Néanmoins, que ce soit pour Düsseldorf ou Francfort, la vacance en centre-ville reste limitée aux alentours de 5% et 6%.

Corollaire d'un niveau de vacance très faible, l'offre neuve en chantier a fortement augmenté pour répondre aux besoins des utilisateurs, notamment à Berlin, Cologne et Hambourg.

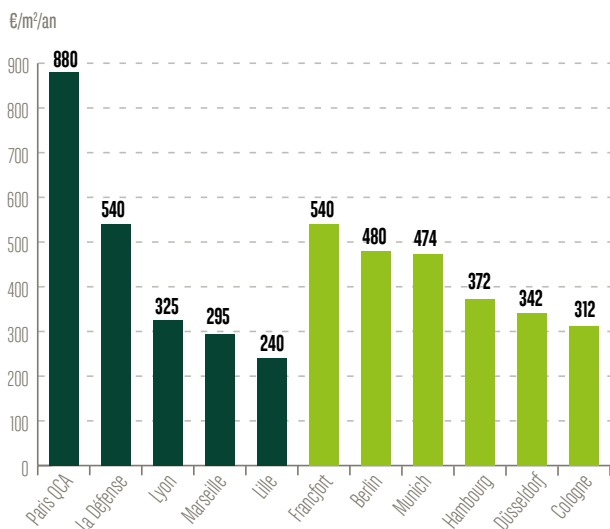
TAUX DE VACANCE (en %)



Source : BNP Paribas Real Estate

Sous l'effet du dynamisme de la demande placée et de la baisse de l'offre disponible, les loyers ont progressé dans l'ensemble des marchés allemands. Berlin (+11%), Cologne (+8%) et Hambourg (+7%) ont enregistré les plus fortes hausses.

LOYERS PRIME FRANCE VS ALLEMAGNE

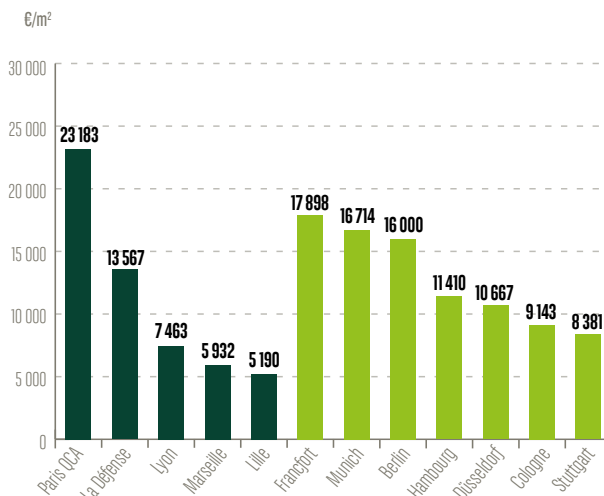


Source : BNP Paribas Real Estate, PMA

La demande placée baissera logiquement en 2020 suite aux mesures de confinement prises pour endiguer la pandémie de Covid-19. Néanmoins, les faibles niveaux de vacance devraient permettre aux valeurs locatives de se montrer résilientes au sein des principaux marchés allemands malgré une conjoncture économique perturbée.

Le dynamisme de l'investissement en bureaux en Allemagne résulte de la bonne santé du marché locatif. Les villes allemandes ont connu des baisses de taux Prime de 10 à 25 points de base au cours de l'année 2019, avec notamment des taux à 2,60% à Berlin et Munich.

VALEURS VÉNALES PRIME FRANCE VS ALLEMAGNE



Source : BNP Paribas Real Estate, PMA

LE MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

L'Allemagne comptait 12 874 hôtels à la fin 2019.

Le «RevPar»* a progressé de 1,9% en Allemagne en 2019 par rapport à 2018, et le taux d'occupation atteint 72,1%.

Selon STR (société spécialisée dans les analyses du secteur hôtelier), les résidents allemands représentent 88% de l'activité touristique. Ainsi, même si les frontières restent fermées durant l'été 2020, le secteur hôtelier allemand pourra bénéficier du tourisme domestique, dont la proportion est la plus élevée en Europe.

L'investissement en hôtels en Allemagne a représenté plus de 5 milliards d'euros en 2019, une hausse de 25% par rapport à l'année 2018 (à titre de comparaison, 2,7 Mds € ont été investis en France).

* Le «RevPar», ou revenu par chambre disponible, est l'indicateur de performance utilisé par les professionnels de l'hôtellerie.



Uniqus - Bad Homburg - Allemagne

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

▶ LE PATRIMOINE

ACQUISITION

En août 2019, votre SCPI a renforcé son positionnement sur le marché allemand en acquérant son troisième actif, l'immeuble de bureaux H.TRIUM, situé à Munich West End.

H.TRIUM Office, Hansastrasse 10, Munich

Situé dans une zone urbaine mixte à l'ouest de Munich, à moins de 5 km de l'hyper centre de la capitale bavaroise et de la gare centrale, cet immeuble de bureaux bénéficie d'excellentes liaisons par les transports en commun (station de métro, train, bus et tramway dans un rayon de 500 mètres) et d'un accès direct au périphérique « Mittlerer Ring », assurant une liaison rapide avec l'ensemble des quartiers de la ville, les autoroutes et l'aéroport.

L'actif fait partie intégrante d'un projet de développement entrepris par Isaria Wohnbau AG, visant à créer un quartier moderne et durable, à la fois lieu de vie et de travail. L'immeuble H.TRIUM bénéficiera ainsi du repositionnement de l'ensemble de la zone ainsi que du voisinage de plusieurs grandes sociétés.

L'actif offre plus de 4 300 m² d'espaces locatifs modernes et flexibles sur 6 étages et bénéficie d'une grande terrasse au dernier étage. Livré en juillet 2019, le bâtiment devrait obtenir une certification BREEAM en 2020.



H.TRIUM Office - Hansastrasse 10 - Munich



La commercialisation locative de l'actif est en cours par le vendeur. À fin 2019, 71% des surfaces de l'immeuble sont louées. Afin d'assurer la perception de revenus sur l'ensemble de l'actif dès juillet 2019, une garantie locative de 3 ans a été négociée auprès du vendeur pour la période du 30 juin 2019 au 30 juin 2022.

Cette acquisition a été financée par fonds propres (15 M€), issus des souscriptions enregistrées et par la mise en place d'un premier emprunt bancaire (12 M€) auprès d'une banque allemande, à un taux d'intérêt fixe de 0,90%.

Des mécanismes de complément de prix ont été mis en place et seront activés en fonction de l'avancement de la commercialisation de l'actif. Votre SCPI s'assure de ce fait de la pleine motivation du

vendeur de boucler la commercialisation locative de l'immeuble dans les meilleures conditions. Un premier complément de prix sera versé à la location de 50% des surfaces; un second complément de prix sera dû au 30 juin 2022 au plus tard, ou dès que 100% des surfaces seront louées*.

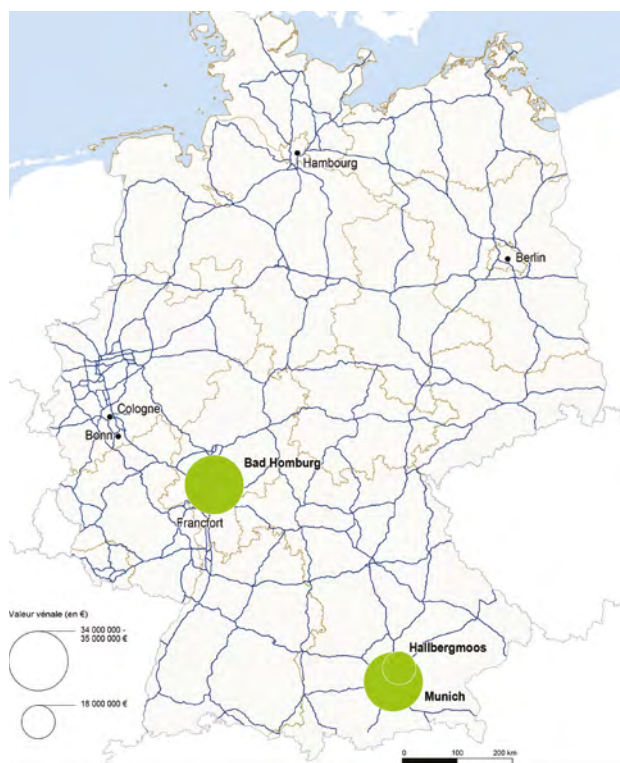
Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix acheteur (M€) AEM
H.TRIUM Office Hansastrasse 10 - MUNICH	4 367	Bureaux	26,5
TOTAL	4 367		26,5

* Les décaissements sont dus uniquement lorsque les locataires sont en place dans les locaux.

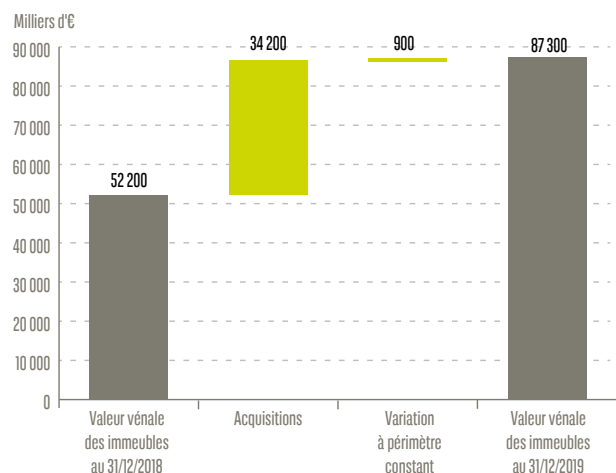
LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Le patrimoine de votre SCPI est aujourd'hui composé de deux immeubles de bureaux et d'un hôtel. La stratégie d'investissement de ce véhicule permettra une diversification de son patrimoine dans d'autres classes d'actifs immobiliers : commerces, locaux d'activité, logistique, immeubles mixtes. Les immeubles de bureaux resteront le cœur de cible de cette stratégie.

	Bureaux	Hôtels	Total
Bad Homburg/ Francfort	40%	0%	40%
Hallbergmoos/ Munich	0%	21%	21%
Munich	39%	0%	39%
TOTAL	79%	21%	100%



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI



La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Opus Real, au 31 décembre 2019, s'élève à 87,3 M€ hors droits, contre 52,2 M€ au 31 décembre 2018 (soit +67,2%). L'augmentation de 35,1 M€ s'explique principalement par l'acquisition de l'immeuble de bureaux H.TRIUM à Munich, valorisé à 34,2 M€, ainsi que par la progression de la valeur vénale de l'immeuble de bureaux de Bad Homburg pour 0,5 M€ (+1,45%) et de l'hôtel IBIS Hallbergmoos de 0,4 M€ (+2,27%) suite à l'indexation des loyers sur Bad Homburg et à la compression des taux de rendement sur l'ensemble du portefeuille.

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

	31/12/2018		31/12/2019		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	64,61	1 708,48	104,95	1 777,74	69,26	4,1%
Valeur de reconstitution	75,72	2 002,34	122,92	2 082,25	79,91	4,0%

Il est à noter que compte tenu de la collecte de capitaux et de l'investissement réalisés en 2019, la comparaison en milliers d'euros avec 2018 n'est pas pertinente.

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le taux d'occupation financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

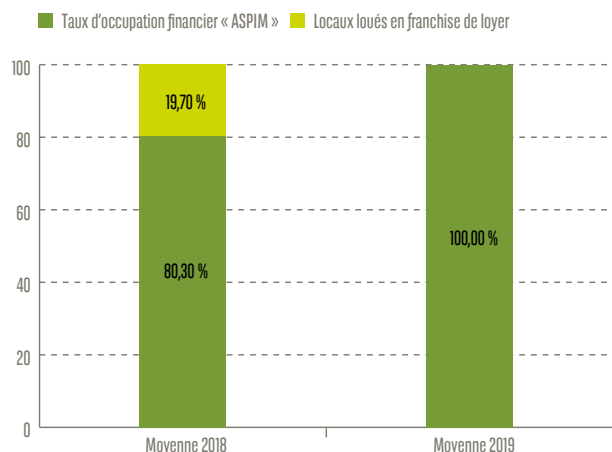
Le taux d'occupation financier «ASPIM» à la fin de l'année 2019 est de 100%.

À noter : sur l'immeuble de bureaux H.TRIUM, une garantie locative de 3 ans a été négociée pour la période du 30 juin 2019 au 30 juin 2022, afin d'assurer la perception de revenus sur l'ensemble de l'actif dès la date d'acquisition.

	Moyenne 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Moyenne 2019
TOF BRUT	100%	100%	100%	100%	100%	100%
TOF «ASPIM»	80,3%	100%	100%	100%	100%	100%
Locaux loués en franchise de loyer	19,7%	0%	0%	0%	0%	0%
LOCAUX VACANTS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
En travaux ou sous promesse de vente	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Locaux disponibles à la location	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Le TOF «BRUT» s'élève également à 100% au titre de 2019.

En moyenne annuelle, l'évolution du taux d'occupation entre 2018 et 2019, se décompose comme suit :



LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2019

En 2019, trois baux ont été signés sur l'immeuble de bureaux H.TRIUM à Munich auprès des locataires suivants, pour plus de 3 100 m² et pour une durée ferme moyenne de plus de 8 ans :

- SONEPAR (groupe français, leader de la distribution de matériels électriques);
- FINEWAY (tour-opérateur certifié opérant en Allemagne, en Autriche et en Suisse);
- SOWECO (cabinet d'architecture et entreprise d'ingénierie de la construction d'origine suédoise avec des projets dans 70 pays).

Ces baux prendront effet au cours du premier semestre 2020.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
Hansastrasse 10 MUNICH	787	Distribution matériels électriques	SONEPAR
Hansastrasse 10 MUNICH	1 508	Tour opérateur	FINEWAY
Hansastrasse 10 MUNICH	787	Cabinet d'architecture / entreprise d'ingénierie de la construction	SOWECO

LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2019)

Au 31 décembre 2019, la SCPI perçoit des revenus locatifs des 4 locataires en place sur l'immeuble de Bad Homburg et de META Hotels GmbH, exploitant de l'hôtel à Hallbergmoos. À cette même date, les 5 contreparties locatives de la SCPI, représentant 100% des revenus locatifs d'Opus Real, sont :

- META Hotels GmbH, locataire de l'hôtel à Hallbergmoos (36% des loyers de la SCPI);
- FRESENIUS, principal locataire sur l'immeuble à Bad Homburg (33% des loyers de la SCPI);
- SYZYG, locataire sur l'immeuble à Bad Homburg (22% des loyers de la SCPI);
- MONOTYPE GMBH, locataire sur l'immeuble à Bad Homburg (6,4% des loyers de la SCPI);
- BARMER GEK Hauptverwaltung, locataire sur l'immeuble à Bad Homburg (2,5% des loyers de la SCPI).

En outre, la SCPI a perçu 6 mois de revenus liés à la garantie locative sur l'actif H.TRIUM (revenus comptabilisés en produits annexes).

Au 31 décembre 2019, Opus Real détient en pleine propriété un patrimoine de 3 actifs, 100% loués à des contreparties locatives de qualité, offrant une bonne sécurité des flux locatifs sur le long terme du fait des durées d'engagement ferme longues (10,24 années en moyenne).

PERCEPTION DES LOYERS – PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les revenus locatifs (loyers & produits annexes) perçus sur l'exercice 2019 pour 2 984 K€, correspondent à 1 an de loyer des actifs de Bad Homburg et Hallbergmoos, ainsi qu'à 6 mois de revenus liés à la garantie locative en place sur l'actif de H.TRIUM pour la période du 30 juin 2019 au 31 décembre 2019.

Aucune provision pour créances douteuses n'est enregistrée au 31 décembre 2019.

LES TRAVAUX

Les trois immeubles dans le patrimoine de votre SCPI sont des immeubles neufs, livrés respectivement en 2019 pour l'actif H.TRIUM à Munich, 2017 pour l'immeuble UNIQUIS à Bad Homburg et en 2016 pour l'hôtel IBIS à Munich. À ce titre, aucuns travaux n'ont été engagés sur l'année 2019, ni ne sont prévus à court terme.

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.

Suite à l'assemblée générale mixte du 9 décembre 2019, cette autorisation s'établit désormais à 40% de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI augmentée de ses autres actifs et passifs à la date du dernier arrêté comptable de la SCPI, soit un effet de levier maximum de 1,66 au sens de la Directive 2011/91/UE (AIFM).

En juillet 2019, un premier financement bancaire a été mis en place sur votre SCPI auprès de la banque allemande Munchener HYP.

Il s'agit d'un financement hypothécaire de 20 M€, d'une durée de 9 ans (in fine). Il se décompose en 2 tranches :

- Une 1^{re} tranche de 12 M€, tirée en juillet 2019, pour financer l'acquisition de l'actif H.TRIUM;
- Une 2^e tranche de 8 M€, disponible jusqu'au 30 juin 2020 pour financer de futures acquisitions.

Le taux d'intérêt est fixe et se base sur l'indice 9Y midswap, au jour du tirage, auquel une marge de 90 points de base est ajoutée.

Les modalités de l'endettement mis en place sont détaillées ci-dessous :

Crédits en cours	Prêt N°1
Banque	Munchener HYP
Date de signature	18/07/2019
Montant de l'emprunt	20 M€
Durée du prêt	9 ans
Profil d'amortissement	In fine
Commission de montage	0,25% du montant total du prêt
Date du 1 ^{er} tirage	29/07/2019
Montant du 1 ^{er} tirage	12 M€
Taux d'intérêt Tranche n°1	0,9%
Capital restant dû au 31 décembre 2019	12 M€
Commission de non utilisation applicable au montant de la Tranche n°2	0,2% applicable à partir de fin septembre 2019 et jusqu'au tirage de la Tranche n°2
Taux d'intérêt Tranche n°2	Taux d'intérêt fixe (Marge de 90 pb + 9Y Midswape rate à la date du tirage de la Tranche)
Sûretés afférentes	Hypothèque sur les actifs de Bad Hamburg et de Ibis Hôtel
Covenants	n/a

Au 31 décembre 2019, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 76,0% selon la méthode brute et à 111,4% 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. A l'inverse, un levier supérieur à 300% est considéré comme substantiel par le régulateur.

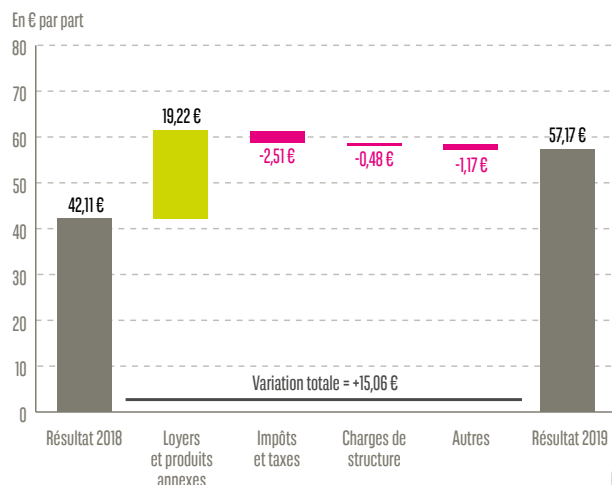
LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2019 s'établit à 2 339 K€, en progression de 1 115 K€, par rapport au résultat 2018 de 1 224 K€.

Aussi, pour mieux comprendre l'évolution du résultat, il convient d'analyser le résultat par part. Compte tenu de la collecte, le nombre de parts moyen en jouissance est passé de 29 073 à 40 913.

Le résultat net 2019 a représenté 57,17 € par part, soit une augmentation de 15,06 € par part par rapport à 2018, où il s'établissait à 42,11 € par part. Les facteurs explicatifs de cette progression sont détaillés ci-après :



Loyers & produits annexes

Sur un an, la hausse des loyers et produits annexes de 19,22 €/part (1 423 K€) correspond d'une part à l'augmentation du quittancement sur l'hôtel IBIS de Munich, suite à la fin de la période de franchise de loyers accordée à l'exploitant (première année pleine de loyers en 2019) et, d'autre part, à la perception de la garantie locative sur l'immeuble H.TRIUM de Munich pour la période du 30 juin 2019 au 31 décembre 2019.

Impôts et taxes

Les impôts et taxes s'élèvent à 177 K€ au titre de 2019, soit 4,34 €/part (vs 53 K€ en 2018, soit 1,83 €/part) et sont constitués principalement de l'impôt allemand sur les revenus locatifs générés par les actifs en portefeuille (149 K€, soit 3,65 €/part) et payés directement par la SCPI Opus Real.

À noter : le paiement de l'impôt allemand est en grande partie neutralisé au niveau des porteurs de parts par un crédit d'impôt.

Charges de structure

Au titre de l'exercice 2019, les charges de structure s'élèvent à 409 K€ (soit 9,99 €/part) et sont composées majoritairement de la commission de gestion (300 K€, soit 7,34 €/part), des frais de tenue de compte (39 K€, soit 0,96 €/part), des honoraires du dépositaire (20 K€, soit 0,48 €/part), des honoraires de l'expert immobilier (5,5 K€, soit 0,14 €/part) et des honoraires du commissaire aux comptes (7 K€, soit 0,18 €/part).

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 1,2 K€ pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI;
- 6,4 K€ au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

DISTRIBUTION

La distribution 2019 s'est élevée à 56,50 € par part pour 12 mois de jouissance.

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau est de 5,31 € par part à la fin 2019, contre 5,33 € par part en 2018.

DISTRIBUTION 2019 (€/part)

DISTRIBUTION COURANTE

56,50 €

Dont revenus de produits financiers

-

Dont revenus de valeurs mobilières

-

Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)

-

Prélèvement obligatoire à la source sur les produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR*

-

Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles

-

* Sauf cas de dispense justifié.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

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

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 payé par l'acquéreur ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2017	47 381 250 €	47 381 250 €	27 075	1 008	1 960 €	4 772 730 €
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 €

⁽¹⁾ Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion (en euros HT)
2017	20	NS	NS	-	-
2018	355	1,3%	NS	-	-
2019	265	0,7%	NS	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019
Prix de souscription	1 960 €	1 960 €	1 960 €
Dividende versé au titre de l'année	-	31,08 €	56,50 €
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	-	1,59%	2,88%
Report à nouveau cumulé par part	-2,77 €	5,33 €	5,31 €

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription de fin d'année.

Le prix de souscription de la part est fixé à 1 960,00 € depuis la création de la SCPI. 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 : 210,00 €

La prime d'émission ainsi que la commission de souscription correspondent à 10% HT (12% TTC) du prix de souscription.

Le prix de retrait, égal au prix d'émission du moment, diminué de la commission de souscription HT, s'élève à 1 785 € par part.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en Allemagne pour l'année 2020 sont revues à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêtés des comptes, d'en apprécier l'impact.

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

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

Année	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾						
Recettes locatives brutes	3,06	100,00	66,25	100,00	86,82	100,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits divers ⁽²⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL REVENUS	3,06	100,00	66,25	100,00	86,82	100,00
CHARGES ⁽¹⁾						
Commission de gestion	0,31	10,07	5,41	8,17	7,34	8,46
Autres frais de gestion	12,43	406,88	18,64	28,14	19,99	23,03
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00	0,08	0,12	2,31	2,66
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	12,74	416,94	24,13	36,42	29,65	34,15
Amortissements nets						
patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00
Provisions nettes ⁽³⁾						
pour travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	12,74	416,94	24,13	36,42	29,65	34,15
RÉSULTAT COURANT	-9,68	-316,94	42,12	63,58	57,17	65,85
Variation report à nouveau	-9,68	-316,94	11,04	16,66	0,67	0,77
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00	31,08	46,91	56,50	65,08

L'ensemble des montants par part présenté ci-dessus a été calculé sur la base de la moyenne des titres détenus au 31/12/2019. Si elle avait été calculée sur la base des titres existants au 31/12/2019, la variation du report à nouveau par part serait de 32,38.

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

⁽²⁾ Y compris les produits exceptionnels.

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
DETTES COURANTES						
Montant TTC	0,00	659,74	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	1					
% des achats de l'exercice	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DETTES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant TTC	0,00	659,74	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	1					
% des achats de l'exercice	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
CRÉANCES COURANTES						
Montant TTC	2 238,72	0,00	0,00	0,00	0,00	2 238,72
Nombre Factures	11					
% du CA de l'exercice	0,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant TTC	2 238,72	0,00	0,00	0,00	0,00	2 238,72
Nombre Factures	11					
% du CA de l'exercice	0,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	87 903 550,56
Valeur comptable des participations et comptes courants	0,00
Valeur nette des autres actifs	17 645 495,24
Valeur comptable	105 549 045,80

SOIT POUR UNE PART :

1 787,97 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	87 300 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur avance sur comptes courants	0,00
Valeur nette des autres actifs	17 645 495,24
Valeur de réalisation	104 945 495,24

SOIT POUR UNE PART :

1 777,74 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)

Valeur de réalisation	104 945 495,24
Frais d'acquisition sur immeubles	4 806 000,00
Commission de souscription	13 170 179,43
Valeur de reconstitution	122 921 674,67

SOIT POUR UNE PART :

2 082,25 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
+ Fonds collectés ⁽¹⁾	74 188 905,00	41 627 775,00	115 816 680,00
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	0,00	0,00	0,00
+/- Value sur cessions d'Immeubles	0,00	0,00	0,00
- Distribution de la plus value	0,00	0,00	0,00
- Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-52 011 571,20	-30 770 635,00	-82 782 206,20
- Frais d'acquisition (non récupérables) ⁽³⁾	-3 239 955,74	-1 881 388,62	-5 121 344,36
+ Amortissements des frais d'acquisition	0,00	0,00	0,00
- Prélèvement sur la prime d'émission	-6 727 620,57	-3 853 610	-10 581 230,10
SOLDE	12 209 757,49	5 122 141,85	17 331 899,34

⁽¹⁾ Hors commissions de souscription non encaissées par la SCPI.

⁽²⁾ Cessions d'immeubles = coût historique des immeubles.

⁽³⁾ Il s'agit uniquement des frais de notaire et d'enregistrement.

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin Lendrevie, Risk Manager,
et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

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 déontologies du Groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM);
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas 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 ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement;
- **La responsabilité des opérationnels** : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée 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 systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation;
- **La séparation des tâches**, notamment d'engagement et de 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'une base informatique;

- **L'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas);
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

➤ LE DISPOSITIF DE 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 interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est de :

- Identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement;
- Établir le plan des contrôles dit « majeurs » qui sont matérialisés sous la forme de « Point de Surveillance Fondamentaux ». Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques;
- Réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées;
- Rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent;
- Mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense;
- Gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas;
- Alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles

sont formalisés dans une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne («CCI») se tenant à une fréquence à 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 de la gestion des risques (ou Risk Manager), indépendant des équipes opérationnelles, 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 Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et 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 à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
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. En particulier, un Comité de Contrôle Interne («CCI») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu 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.

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 2019 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 primauté du respect de l'intérêt du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie de BNP Paribas Real Estate s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour 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 des politiques Conformité (émises par le Groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction 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 et du Comité de Contrôle Interne («CCI»).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont réalisés a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'assurance 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. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, comme preneurs de risque. BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant 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.**

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 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39% (32% en rémunération fixe et 65% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les membres du conseil de surveillance,

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 2019.

L'assemblée générale du 23 septembre 2020, sera la troisième assemblée générale d'approbation de comptes de notre SCPI.

Nous nous sommes réunis 3 fois lors de l'exercice 2019, le 7 mars, le 17 juin et le 4 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 en ce qui concerne le rythme de la collecte, les projets d'investissement et les perspectives de distribution.

Cette année notons la bonne dynamique de la collecte, avec 42 M€ de levée de fonds (+94% par rapport à l'année 2018), l'augmentation du capital statuaire de votre SCPI de 100 M€ à 500 M€ et l'augmentation de la limite d'endettement de votre SCPI pour la porter de 30% à 40% de la valeur de réalisation. Opus Real bénéficie de ressources suffisantes pour sécuriser les prochains investissements à venir.

2019 aura permis l'acquisition d'un 3^e actif au cœur de Munich et la mise en place d'un premier financement bancaire à des conditions attractives, propices à optimiser la performance de la SCPI.

Opus Real détient ainsi, au 31 décembre 2019, un patrimoine détenu en pleine propriété de 3 actifs, présentant des fondamentaux solides : actifs récents, 100% loués et localisés en périphérie proche de Francfort et de Munich.

En 2019, la distribution de dividendes a progressé pour s'élever à 56,50 €/part (contre 31,08 €/part en 2018).

Dans le cadre de notre mission, la société de gestion a mis à notre disposition tous les éléments que votre conseil estimait nécessaire et a répondu à toutes nos interrogations. Nous la remercions.

ORIENTATION DE LA SCPI

Nous nous permettons de vous rappeler les principaux objectifs de la SCPI :

- Poursuivre le développement de son patrimoine en Allemagne au travers de sa collecte, en ayant à cœur une forte sélectivité en matière d'investissements ; étant bien évidemment précisé qu'au regard de la crise sanitaire mondiale que nous traversons, la société de gestion attachera une attention toute particulière à la typologie d'actifs et la qualité financière des contreparties locatives.
- Mettre en place, dans le contexte de taux d'intérêt bas, un niveau de dette raisonnable et relatif pour la SCPI.

Nous vous précisons que tant à l'achat qu'à la vente, la société de gestion prend en compte l'avis de la majorité du conseil, ce qui n'est pas une obligation légale, le conseil donnant un avis consultatif et ne devant pas intervenir dans la gestion.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Compte tenu des trois acquisitions réalisées, la valeur vénale du patrimoine immobilier de notre SCPI s'élève à 87,3 M€.

Le patrimoine se compose d'un actif de bureaux neufs situés dans la ville de Bad Homburg, à 30 km de Francfort, d'un hôtel opéré sous la marque IBIS, à proximité de Munich Airport, et d'un actif de bureaux neufs situés dans une zone urbaine mixte à l'ouest de Munich, à moins de 5 km de l'hyper centre de la capitale bavaroise.

Ces trois actifs sont loués à 100% et leurs revenus sécurisés en moyenne sur plus de 10 années.

La valeur de réalisation de la SCPI Opus Real s'élève à 104,95 M€ au 31 décembre 2019.

RÉSULTAT 2019

Le résultat net de l'exercice 2019 s'établit à 2 339 K€ (57,17 €/part), en progression de 1 115 K€, par rapport au résultat 2018 de (42,11 €/part).

Ce résultat s'explique notamment par une hausse des revenus locatifs nets de 19,22 €/part correspondant d'une part à l'augmentation des loyers perçus sur l'hôtel IBIS de Munich, suite à la fin de la période de franchise accordée à l'exploitant (première année pleine de loyers en 2019), et d'autre part à la perception de la garantie locative sur l'immeuble H.TRIUM de Munich pour la période du 30 juin 2019 au 31 décembre 2019.

En 2019, les impôts et taxes s'élèvent à 4,34 €/part (vs 1,83 €/part en 2018) et sont constitués principalement de l'impôt allemand sur les revenus locatifs. Les charges de structure s'élèvent à 9,99 €/part en 2019 (vs. 9,51 €/part en 2018) et sont composées majoritairement de la commission de gestion, des frais de tenue de compte, des honoraires du dépositaire, des honoraires de l'expert immobilier et des honoraires du commissaire aux comptes.

Cette hausse de résultat a permis d'augmenter la distribution à hauteur de 56,50 € par part (vs 31,08 €/part en 2018).

Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève à 5,31 € par part à fin 2019 (vs 5,33 € à fin 2018).

Lors de notre conseil de surveillance du jeudi 5 mars 2020, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la société de gestion.

ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble 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, représentée actuellement par Monsieur Nicolas Becker,
- BNP Paribas SA, représentée par Madame Sophie Audechaud depuis le 10 mars 2020,
- Financière Expertise PV, représentée actuellement par Monsieur Pierre Vieillard,
- Monsieur Jean-Luc Bronsart,
- Monsieur Paul Chenel,
- Monsieur Patrick Kontz,
- Monsieur Olivier Giorgetta,
- Monsieur Bernard Paulet.

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

9 postes de membres de conseil de surveillance seront à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle.

VOTE POUR LES RÉOLUTIONS

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

- Vous pouvez donner procuration à la société de gestion en cochant la case « je donne procuration au Président de l'assemblée générale » ou,
- Vous pouvez 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

BNP Paribas Real Estate Financial Partner,
représentée par Nicolas BECKER
Président du conseil de surveillance



Hôtel IBIS - Hallbergmoos - Munich - Allemagne

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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 « Évaluation des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication aux associés appelés à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.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 31 août 2020

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 2019

Aux Associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Convention conclue avec la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

L'article 17 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

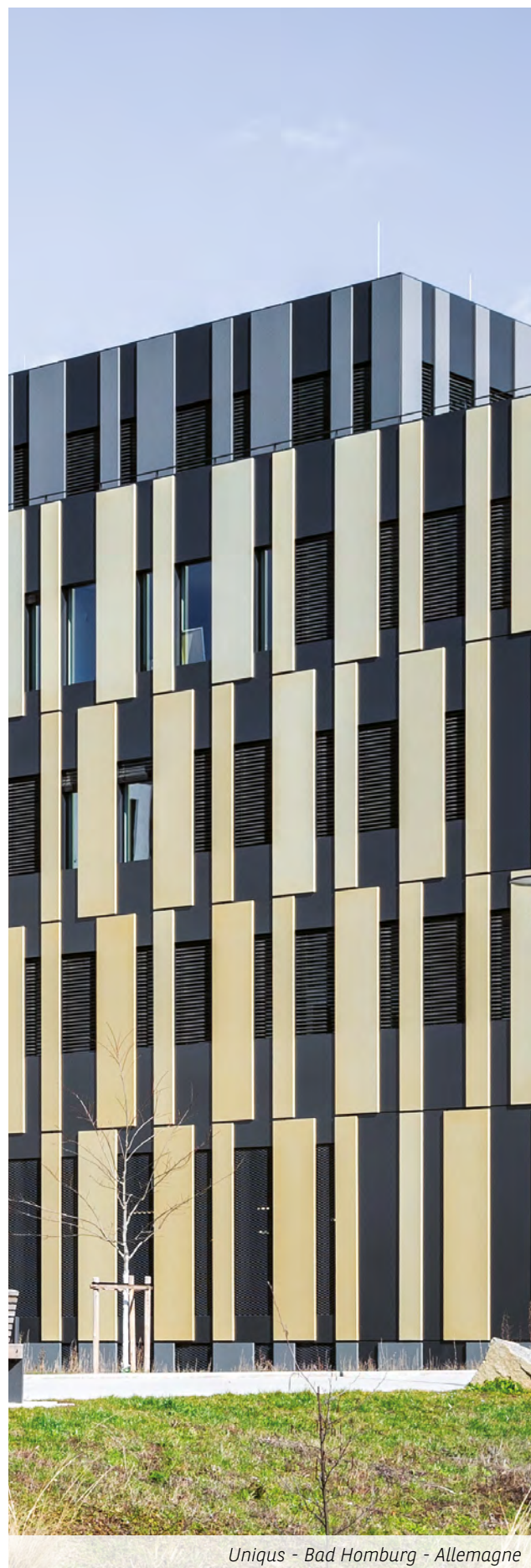
- Afin d'assurer l'administration de la SCPI, l'information régulière des associés, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard etc., 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 au 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 2019, la charge comptabilisée s'élève à 299 498,73 euros HT.
- Afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, 10% hors taxes au maximum du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC. Au titre de l'exercice 2019, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 3 737 252,02 euros HT.

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

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission n'a été comptabilisée.

Paris-La Défense, le 31 août 2020

Deloitte & Associés
Virginie GAITTE
Le commissaire aux comptes



Uniqus - Bad Homburg - Allemagne

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	87 903 550,56	87 300 000,00	55 251 526,94	52 200 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	87 903 550,56	87 300 000,00	55 251 526,94	52 200 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>				
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	87 903 550,56	87 300 000,00	55 251 526,94	52 200 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II				
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	2 982 976,27	2 982 976,27	1 710 276,15	1 706 155,15
Locataires et comptes rattachés	220 309,90	220 309,90	109 403,27	109 403,27
Locataires douteux				
Dépréciations des créances douteuses				
Autres créances	2 762 666,37	2 762 666,37	1 600 872,88	1 596 751,88
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>				
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	450,00	450,00	4 121,00	
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	2 756 336,37	2 756 336,37	1 596 751,88	1 596 751,88
<i>Débiteurs divers</i>	5 880,00	5 880,00		
Provision pour dépréciations des créances				

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	37 946 922,67	37 946 922,67	12 065 765,36	12 065 765,36
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	37 946 922,67	37 946 922,67	12 065 765,36	12 065 765,36
TOTAL III	40 929 898,94	40 929 898,94	13 776 041,51	13 771 920,51
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-23 332 031,44	-23 332 031,44	-1 369 804,00	-1 369 804,00
Dettes financières	-12 000 000,00	-12 000 000,00		
Dettes d'exploitation	-3 182 025,14	-3 182 025,14	-543 567,45	-543 567,45
Dettes diverses	-8 150 006,30	-8 150 006,30	-826 236,55	-826 236,55
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-584 367,99</i>	<i>-584 367,99</i>	<i>-362 130,16</i>	<i>-362 130,16</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-6 601 746,96</i>	<i>-6 601 746,96</i>		
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-73 109,88</i>	<i>-73 109,88</i>	<i>-67 804,68</i>	<i>-67 804,68</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-807 741,35</i>	<i>-807 741,35</i>	<i>-396 301,68</i>	<i>-396 301,68</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-83 040,12</i>	<i>-83 040,12</i>	<i>-0,03</i>	<i>-0,03</i>
TOTAL IV	-23 332 031,44	-23 332 031,44	-1 369 804,00	-1 369 804,00
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			4 968,64	4 968,64
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	47 627,74	47 627,74		
TOTAL V	47 627,74	47 627,74	4 968,64	4 968,64
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	105 549 045,80		67 662 733,09	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		104 945 495,24		64 607 085,15

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	66 181 500,00		37 126 250,00	103 307 750,00
Capital souscrit	66 181 500,00		37 126 250,00	103 307 750,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	1 279 784,43		647 915,47	1 927 699,90
Prime d'émission ou de fusion	8 007 405,00		4 501 525,00	12 508 930,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-6 727 620,57		-3 853 609,53	-10 581 230,10
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	-74 889,49	276 338,15	114 419,53	315 868,18
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	276 338,15	-1 224 379,49	945 769,06	-2 272,28
Résultat de l'exercice	1 224 379,49	-1 224 379,49	2 339 050,39	2 339 050,39
Acomptes sur distribution	-948 041,34		-1 393 281,33	-2 341 322,67
TOTAL GÉNÉRAL	67 662 733,09	-948 041,34	38 834 354,06	105 549 045,80

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	3 500 038,12	1 926 046,04
LOYERS	2 413 659,54	1 562 240,60
PRODUITS ANNEXES	571 199,28	
Produits annexes	571 199,28	
Autres produits de gestion courante		
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS		
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	26 805,83	20 956,16
Primes d'assurance	14 149,43	12 724,88
Taxes foncières	12 656,40	8 231,28
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	488 373,47	342 849,28
Taxes locatives		
Charges locatives	488 373,47	342 849,28
CHARGES IMMOBILIÈRES	729 550,04	418 492,12
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	515 179,30	363 805,44
Primes d'assurance	14 149,43	12 724,88
Taxes foncières	12 656,40	8 231,28
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives		
Charges locatives	488 373,47	342 849,28
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Entretiens, réparations		
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	56 097,09	7 472,88
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	46 576,89	4 650,93
Primes d'assurance	9 520,20	2 821,95
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	6 603,75	
Commissions et honoraires	6 031,75	
Frais de contentieux		
Publicité, insertions	572,00	
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	149 297,64	47 213,80
Impôts fonciers	4 425,12	
Taxes locatives		
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	144 872,52	47 213,80
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	2 372,26	
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	2 372,26	
Provisions pour dépréciations des créances douteuses		
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	2 770 488,08	1 507 553,92



► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION	3 789 190,02	1 954 890,51
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. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	3 789 190,02	1 954 890,51
CHARGES D'EXPLOITATION	4 175 027,71	2 238 064,66
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	4 037 746,90	2 112 139,42
Commission de gestion	300 494,88	157 248,91
Commission de souscription	3 737 252,02	1 954 890,51
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers		
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	94 710,91	84 076,80
Services extérieurs	66 287,10	77 895,80
Honoraires	26 336,93	29 856,50
Frais d'actes		
Services bancaires	39 400,97	48 039,30
Cotisations et contributions	549,20	
Impôts et taxes	28 423,81	6 181,00
Droits d'enregistrement		500,00
Contribution économique territoriale	24 320,00	5 681,00
TVA non récupérable	4 103,81	
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	42 569,90	41 848,44
Frais de tenue de conseils et assemblées	42 569,90	41 848,31
Pertes sur créances irrécouvrables		
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante		0,13
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
Provisions pour gros entretiens		
Provisions pour travaux spécifiques		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-385 837,69	-283 174,15
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	45 600,00	
Charges d'intérêts des emprunts	45 600,00	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-45 600,00	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		0,28
Charges exceptionnelles		0,28
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		-0,28
TOTAL DES PRODUITS	7 289 228,14	3 880 936,55
TOTAL DES CHARGES	4 950 177,75	2 656 557,06
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	2 339 050,39	1 224 379,49



Hôtel IBIS - Hallbergmoos - Munich - Allemagne

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le 07 août 2019, la SCPI a fait l'acquisition d'un immeuble neuf à usage principal de bureau sous le nom « H.TRIUM » situé au Hansastraße 10, 80686 München en Allemagne.

Un emprunt a été contracté sur l'exercice pour 20 000 000 € dont le 1^{er} tirage a eu lieu le 29/07/2019 pour un montant de 12 000 000 €.

La collecte nette sur l'exercice s'élève à 41 637 050 euros.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

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

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

COMMISSIONS DE GESTION

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

La société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 10% hors taxes au maximum (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2018).

Le taux appliqué en 2019 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

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

- pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 78,00 euros TTC 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 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 31/12/2018	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	52 011 571,20	30 770 635,00			82 782 206,20
Frais d'acquisitions	3 239 955,74	1 881 388,62			5 121 344,36
Immobilisations en cours	0,00				0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00				0,00
Constructions sur sol d'autrui					0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	55 251 526,94	32 652 023,62	0,00	0,00	87 903 550,56
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV					
Société civile immobilière					
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	55 251 526,94	32 652 023,62	0,00	0,00	87 903 550,56

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	69 299 387,73	69 300 000,00	36 647 364,11	34 600 000,00
Hôtel	18 604 162,83	18 000 000,00	18 604 162,83	17 600 000,00
Entrepôts, locaux d'activité				
Cliniques				
TOTAL	87 903 550,56	87 300 000,00	55 251 526,94	52 200 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	87 903 550,56	87 300 000,00	55 251 526,94	52 200 000,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Néant au 31/12/2019.

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

Néant au 31/12/2019.

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 31/12/2019
H.TRIUM - MUNICH	MünchenerHyp	29/07/2019	28/07/2028	0,90%	20 000 000,00	12 000 000,00	12 000 000,00

TOTAL **12 000 000,00**

Intérêts courus sur emprunts -

TOTAL GÉNÉRAL **12 000 000,00**

⁽⁴⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 9 ans. Au titre de l'exercice 2019, la charge supportée a été de 2 372,26 €.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables			12 000 000,00	12 000 000,00
Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				0,00
TOTAL	0,00	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2019
Appels de charges syndics et ADB	
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	450,00
Débiteurs divers	5 880,00
Créances fiscales	2 756 336,37
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
TOTAL	2 762 666,37

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2019
Acomptes sur charges refacturées	
Fournisseurs d'immobilisations	6 601 746,96
Dettes fiscales	584 367,99
Quote-part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	73 109,88
Associés / Dividendes à payer	807 741,35
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	
Créditeurs divers	83 040,12
TOTAL	8 150 006,30



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

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 103 307 750 € divisé en 59 033 parts de 1 750 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	66 181 500,00
Mouvements de l'exercice	37 126 250,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	103 307 750,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	8 007 405,00
Mouvements de l'exercice	4 501 525,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	12 508 930,00

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	-6 727 620,57
Mouvements de l'exercice	-3 853 609,53
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	-10 581 230,10

ÉCART DE RÉÉVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	0,00
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	0,00

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

Néant au 31/12/2019

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	1 224 379,49
Report à nouveau 2017	-74 889,49
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	1 149 490,00
Dividende versé	-948 041,34
REPORT À NOUVEAU 2018	201 448,66



DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	24 126,25	25 755,45
conseil de surveillance, remboursement de frais	6 443,65	4 092,86
conseil de surveillance, assurance		
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		0,13
TOTAL	42 569,90	41 848,44

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits annexes		
Indemnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer	566 564,20	
Indemnités de remise en état		
Travaux refacturés		
Contribution additionnelle		
Indemnités assurances	4 635,08	
Indemnités diverses		
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante		
TOTAL	571 199,28	0,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Étalement frais emprunts + correction prorata TVA	51 938,00	
TOTAL	51 938,00	

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Commissions de souscription	3 737 252,02	1 954 890,51
TOTAL	3 737 252,02	1 954 890,51



DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Au 31/12/2019 | Au 31/12/2018

Produits financiers

Revenus titres de créances négociables

Produits financiers divers

TOTAL 0,00 0,00

Charges financières

Charges financières diverses

Intérêts sur emprunt 45 600,00

TOTAL 45 600,00 0,00

RÉSULTAT FINANCIER -45 600,00 0,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels

Néant au 31/12/2019

Au 31/12/2019 | Au 31/12/2018

Charges exceptionnelles

Pénalités, amendes fiscales

Charges diverses 0,00 0,28

TOTAL 0,00 0,28

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL 0,00 -0,28

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails

Montants

Tiers : société de gestion : BNP REIM France

Commissions d'arbitrage

Commissions de souscription 3 757 252,02

Commissions de gestion 300 494,88



► INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	450,00	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 783 372,26
Créances locataires et comptes rattachés	219 902,86	Locataires avoirs à établir	
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme		Dettes fiscales	24 320,00
		Intérêts courus sur emprunts	
TOTAL	220 352,86	TVA non récupérables	4 103,81
		TOTAL	9 811 796,07

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Néant au 31/12/2019.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Un emprunt a été contracté auprès de la banque "Münchener HYP" d'un montant total de 20 millions d'euros, un 1^{er} tirage de 12 millions a été réalisé sur l'exercice 2019. Nantissement de la propriété au profit de la banque « Münchener HYP »

Engagements reçus

Néant au 31/12/2019.

Covenants bancaires

Il n'y a pas d'engagements financiers au 31/12/2019.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en Allemagne pour l'année 2020 sont revues à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêtés des comptes, d'en apprécier l'impact.

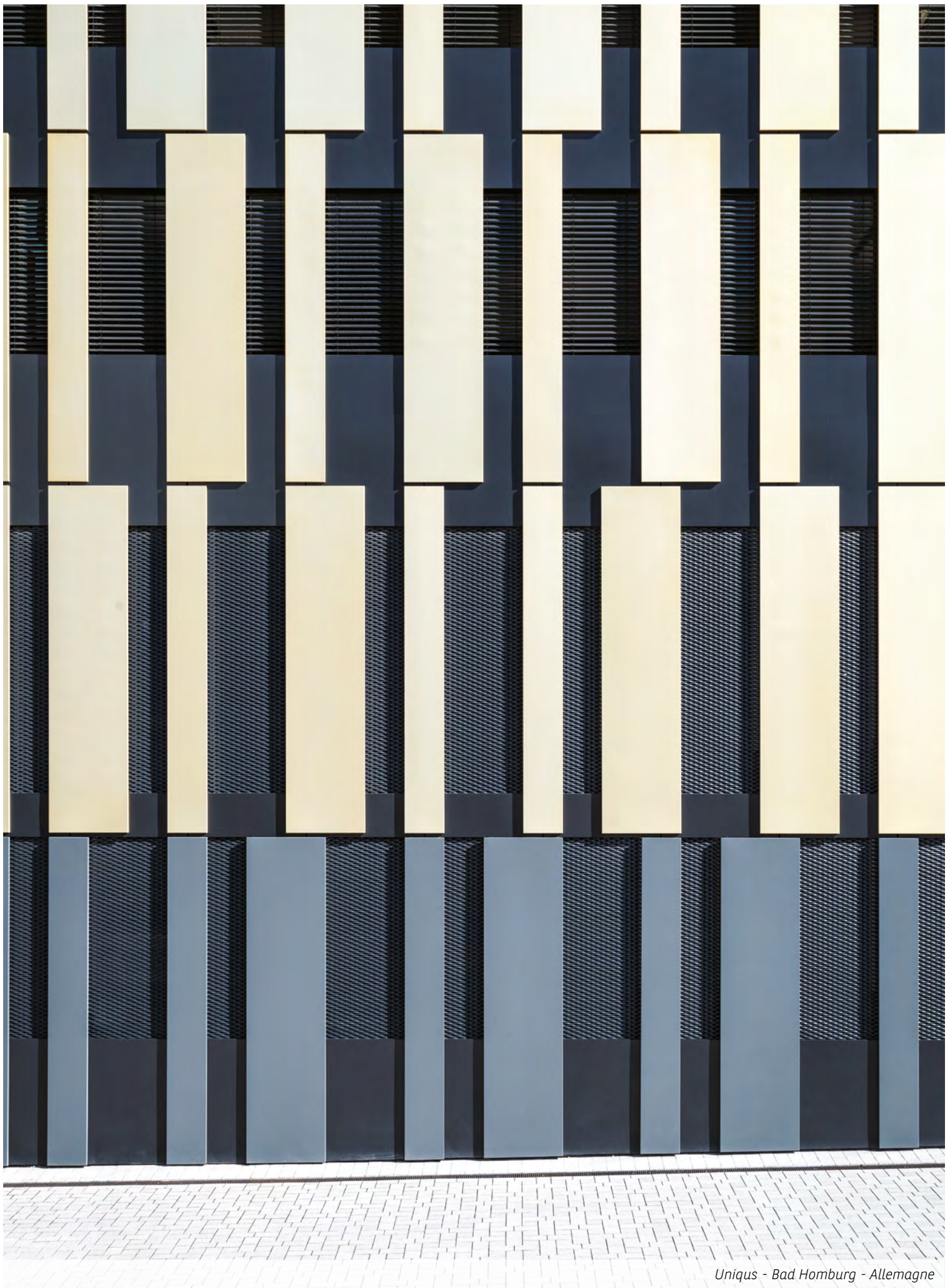
► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
BUREAUX								
BAD HOMBURG 61352 Horexstrasse 28-30	19/12/17	7 732	33 889 326	2 278 420	522 245	36 689 991		
IBIS HOTEL AIRPORT HALLBERGMOOS 85399 Ludwigstrabe 42	30/06/18	3 300	17 600 000,00	1 004 162,83		18 604 163		
H.TRIUM MÜNCHEN 80686 Hansastraße 10 Acquisition sur 2019	07/08/19	4 891	30 770 635,00	1 838 761,35		32 609 396		
TOTAL BUREAUX		15 923	82 259 961	5 121 344	522 245	87 903 550	52 200 000	87 300 000
TOTAL GÉNÉRAL		15 923	82 259 961	5 121 344	522 245	87 903 550	52 200 000	87 300 000
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		11 032	51 489 326	3 282 583	522 245	55 294 154	52 200 000	53 100 000

(1) Pour les immeubles en indivision, la surface figurant correspond à la quote part détenue par la SCPI.

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

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



Uniqus - Bad Homburg - Allemagne

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2020

► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- 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 2019,
- Nomination de neuf membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, 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 2019 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2019 :

- Le capital atteignait la somme de 103 307 750 €, soit une augmentation de 37 126 250 €,
- Le poste « primes d'émission » net de prélèvements s'élevait à 1 927 699,90 €, soit une augmentation de 647 915,47 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2019	2 339 050,39 €
Majoré du report à nouveau	315 868,19 €
Résultat distribuable	2 654 918,58 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019	2 341 322,67 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	313 595,89 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 56,50 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2019	2 ^e trim 2019	3 ^e trim 2019	4 ^e trim 2019
Pour un trimestre entier	12,00 €	12,00 €	15,00 €	17,50 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- Valeur comptable 105 549 045,80 €
soit 1 787,97 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- Valeur de réalisation 104 945 495,24 €
soit 1 777,74 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- Valeur de reconstitution 122 921 674,67 €
soit 2 082,25 € par part

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

Il y a cette année treize candidatures pour neuf 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 2022 après détermination par tirage au sort au sein du conseil de surveillance d'un ordre de sortie pour les premiers sortants. Par la suite, lorsque le roulement sera établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Olivier GIORGETTA,
- Monsieur Christian LEFÈVRE,
- Monsieur Bernard PAULET,
- BNP PARIBAS,
- BNP PARIBAS REAL ESTATE FINANCIAL PARTNER,
- FINANCIÈRE EXPERTISE PV,
- Monsieur Patrick ANFOSSI,
- Monsieur Patrice CAPRAIS,
- Monsieur Xavier DECROCOQ,
- Monsieur Pierre LE BOULERE,
- Monsieur Thierry PUECH,
- CARDIMMO.

Ces neuf candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2022.

DIXIÈME 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.

9^E RÉOLUTION - 9 POSTES À POURVOIR - 13 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle	Âge (**)	Nombre de parts
BRONSART Jean-Luc (*)	<ul style="list-style-type: none"> Investisseur immobilier Bailleur privé Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes Président du conseil de surveillance de la SCPI «ÉPARGNE FONCIÈRE» et de l'OPCI «CERENICIMO +» 	65	7
GIORGETTA Olivier (*)	<ul style="list-style-type: none"> Conseiller en gestion de patrimoine indépendant Vice-président sortant du conseil de surveillance d'Opus Real 	58	6
LEFÈVRE Christian (*)	<ul style="list-style-type: none"> Responsable de Centre de Banque Privée BNP PARIBAS Ingénieur financier Cardif Assurance Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Investisseur et Bailleur privé 	70	16
PAULET Bernard (*)	<ul style="list-style-type: none"> Ancien commissaire aux comptes de plusieurs SCPI du groupe BNP et également dans d'autres sociétés de gestion Membre du conseil de surveillance de plusieurs SCPI 	67	10
BNP PARIBAS (*)	<ul style="list-style-type: none"> Représenté par Madame Sophie AUDECHAUD - Co-gérante de la SNC BNP Paribas Property, filiale de BNP Paribas. 		1
BNP PARIBAS REAL ESTATE FINANCIAL PARTNER (*)	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Monsieur Nicolas BECKER - DG de BNPPRE FINANCIAL PARTNERS - Membre du conseil de surveillance de BNPP REIM Germany 		427
FINANCIÈRE EXPERTISE PV (*)	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Monsieur Pierre VIEILLARD - Commissaire aux comptes - Expert-comptable - Expert judiciaire près de la cour d'appel 		26
ANFOSSI Patrick	<ul style="list-style-type: none"> Directeur systèmes d'information corporate Compagnie Plastic Omnium 	52	26
CAPRAIS Patrice	<ul style="list-style-type: none"> Ingénieur systèmes chez Thales à Brest depuis 2001 Associé de diverses SCPI françaises et européennes depuis 15 ans 	60	50
DECROCQ Xavier	<ul style="list-style-type: none"> Expert-comptable Commissaire aux comptes Conseil en entreprise Vice-Président Accès valeur pierre 	57	6
LE BOULERE Pierre	<ul style="list-style-type: none"> Ancien Directeur Général Délégué d'une société de gestion de portefeuille Président et vice-président de conseil de surveillance de SCPI Vice-président de la SCPI Pierre avenir 	64	10
PUECH Thierry	<ul style="list-style-type: none"> Expert-comptable (jusqu'au 31/12/2019) et commissaire aux comptes (radiation de l'ordre des experts comptables au 31/12/2019 pour cause de cessation des activités comptables) 	64	26
CARDIMMO	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Monsieur Alessandro DI CINO - Responsable des investissements et des arbitrages immobiliers de BNP PARIBAS CARDIF depuis le 1^{er} juillet 1974 		15 306

(*) Membre du conseil de surveillance de Opus Real, dont le mandat vient à échéance à l'Assemblée et qui sollicite son renouvellement
(**) À la date de l'assemblée générale

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 cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION 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^{er} janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

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

Pour les associés non résidents de France, les produits financiers issus des dividendes versés par des 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.

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^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement ».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF Aspim, les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

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 H.T.

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.



BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux 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 numéro GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

Contacts

Téléphone : 01 55 65 23 55

Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : H.TRIUM - Munich (Allemagne)



BNP PARIBAS REAL ESTATE

**L'immobilier
d'un monde
qui change**