

OPUS REAL

RAPPORT ANNUEL 2017



**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 DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE PAR L'AMF SOUS LE N° GP-07000031
EN DATE DU 1^{ER} JUILLET 2007 ET AYANT OBTENU SON AGRÉMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014.



LE DIRECTOIRE

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire

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

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire*

**Sur l'exercice 2017, Jacqueline FAISANT a exercé en tant que Président du Directoire de BNP Paribas REIM France du 01/01/2017 au 29/09/2017.*

Cyril de FRANCQUEVILLE
Membre du directoire

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

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Sofia MERLO, Co-CEO Wealth Management BNP Paribas

Vice-président

- Patrick WIDMAIER, Directeur Commercial Retail France BNP Paribas - BDDF

Membres

- Barbara KNOFLACH, Directeur Général Délégué Investment Management de BNP Paribas Real Estate
- François DEBIESSE, Président de la Fondation de l'Orangerie
- Guillaume BRATEAU, Directeur Commercial Banque Privée France
- Cardif Assurance Vie, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurances

➤ OPUS REAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l'article L231-1 du Code de Commerce, les articles L.214-24, L.214-114 et suivants, L.214-26 et suivants, L231-8 et suivants et R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX.

Visa AMF : n° SCPI 17-03 en date du 7 février 2017.

SIREN : 825 296 478 RCS Nanterre.

Le Conseil de Surveillance

Président

- BNP Paribas Real Estate Financial Partner, représentée par Julien ALIX
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
- Bernard PAULET
92200 - NEUILLY-SUR-SEINE
- BNP Paribas, représentée par Vincent RUBINSTEIN
75009 - Paris

Commissaire aux comptes titulaire

- Deloitte & Associés
représentée par Sylvain Giraud
185 C, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Commissaire aux comptes suppléant

- BEAS
195, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

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 (ex DTZ Valuation France)
Tour Opus 12,
77, Esplanade du Général de Gaulle,
92800 PUTEAUX



SOMMAIRE

ÉDITORIAL _____	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DECEMBRE 2017 _____	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE _____	7
LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE _____	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION _____	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES _____	16
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE _____	18
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES _____	20
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2017 _____	24
L'ORDRE DU JOUR ET LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 15 JUIN 2018 _____	36
GLOSSAIRE _____	40
NOTES _____	42



Éditorial

Jean-Maxime JOUIS,
Directeur du Fund
Management



2017 aura, à son tour, mis en vitrine un certain nombre d'évènements politiques qui auront retenti sur le plan international. Le résultat des élections américaines occupe une place particulière, tout comme le déclenchement du processus du Brexit. Le monde de l'économie et de la finance n'aime pas les surprises. Il aurait pu montrer des signes de déstabilisation. Au contraire, les signaux positifs se sont affirmés au fur et à mesure que l'on avançait dans l'année et, en France, les enquêtes auprès des ménages et des entreprises confirmaient ce regain d'optimisme et de confiance. En Allemagne, l'indice de confiance des entreprises a encore progressé sur l'année 2017.

Le marché de l'immobilier d'entreprises en Allemagne affiche en 2017 des résultats très satisfaisants. La demande locative aura atteint des niveaux historiques record, avec plus de 3,3 millions de m² de bureaux placés dans les quatre principaux centres allemands (Berlin, Munich, Frankfurt et Hamburg), contre une moyenne décennale de 2,5 millions de m².

Le volume investi en immobilier d'entreprises en Allemagne est également en forte progression en 2017, 58,2 Mds€ (+11 % sur un an), et se positionne au-dessus de la moyenne des dix dernières années.

Les taux de rendement immobilier ont poursuivi leur mouvement de contraction. Ils se situent pour le segment du bureau "prime" en dessous de 3,5 % dans la plupart des grandes villes allemandes.

Le marché locatif continue de bénéficier des fondamentaux solides de l'économie allemande avec des effets extérieurs qui viennent encore contribuer à ce dynamisme, tels que le Brexit et ses 9 000 emplois complémentaires attendus au bénéfice du marché tertiaire de Francfort.

Le niveau des valeurs locatives de marché continue de progresser dans l'ensemble des principaux centres : à Berlin, les loyers Prime se sont envolés de 11 % en 2017. A Munich et Hamburg, les progressions sont plus raisonnables autour de 3 % - 4 %. Ces performances restent historiquement au-dessus des moyennes décennales.

Les indices qui pilotent les indexations des loyers évoluent au rythme très maîtrisé de l'inflation. La capacité d'un fonds à générer des augmentations de revenus dépend plus que jamais du travail de "sélection" et d' "asset management" conduit par son gérant – les équipes locales en France et en Allemagne de BNP Paribas REIM sont, à cet égard, un précieux atout.

Votre **SCPI Opus Real** est née en 2017 et a réalisé son premier investissement à la fin de cette année : un actif neuf situé à Bad Homburg, en périphérie de Francfort, certifié énergétiquement Leed Gold, loué à 100 %, pour un montant de 36,5 M€. L'histoire a commencé et nous avons hâte de partager avec vous les nouvelles opportunités qui vont se présenter en 2018.



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2017

FICHE D'IDENTITÉ

NOM OPUS REAL
 TYPE Immobilier diversifié principalement localisé en Allemagne
 NOMBRE DE PARTS 27 075 parts
 CAPITAL 47 381 250 €
 NOMBRE D'ASSOCIÉS 1 008

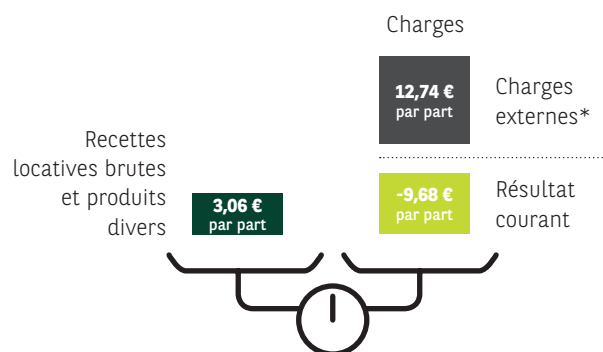
LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale	34,40	1 270,54 €
Valeur de réalisation	45,95	1 697,29 €
Valeur de reconstitution	53,78	1 986,35 €

LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Report à nouveau cumulé	-2,77 €/part
Parts souscrites en 2017	27 075 parts
Retraits en 2017	20 parts
Prix de souscription au 31 décembre 2017	1 960 €/part
Valeur de retrait	1 785 €/part

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

1 immeuble

AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2017

100 %
Taux d'occupation financier *

48,2 %
Taux d'occupation financier "ASPIM" **

4 baux

23,6 K€ de loyers facturés

* 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 louée.

** 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



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

Nous avons entamé la formalisation de notre démarche de gestionnaire d'actifs immobiliers responsable lors de la publication de notre charte RSE début 2013. La performance énergétique des bâtiments ainsi que notre responsabilité sociétale sont, depuis quelques années déjà, au cœur de nos préoccupations et de nos engagements. Notre rapport annuel RSE rend compte de notre activité sur ces sujets, comme nous nous y étions engagés dans notre charte.

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataires des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. 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 Environnementales, Sociétales et de Gouvernance (ESG), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

Nos reportings sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable sont disponibles sur le site www.unpri.org.

Ainsi, nous nous sommes engagés à ce que le développement durable, le respect des droits des employés et une gouvernance responsable fassent partie intégrante de nos priorités. Nous ne pouvons évaluer le chemin parcouru qu'à l'appui d'un bilan pertinent de nos actions. Notre rapport annuel RSE, disponible sur notre site www.reim.bnpparibas.fr, a pour but de faire état de nos progrès réalisés sur nos indicateurs, et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux ces critères dans l'ensemble de nos activités.

La société de gestion
BNP Paribas REIM France



**L'IMMEUBLE UNIQUS DÉTENU PAR LA SCPI OPUS REAL
BÉNÉFICIE DE LA CERTIFICATION INTERNATIONALE LEED GOLD,
QUI EST ATTRIBUÉE AUX IMMEUBLES NEUFS OU RÉNOVÉS.**

**CETTE CERTIFICATION CIBLE L'UTILISATION RATIONNELLE DES
ÉNERGIES ET LE RESPECT DES NORMES ENVIRONNEMENTALES.**

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE

► LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN ALLEMAGNE

L'économie allemande a continué de croître fortement durant les derniers mois de 2017. Pour l'ensemble de l'année, l'expansion de l'économie ressort à 2,5 %, son taux le plus élevé depuis 2011. Le redressement effectif, d'abord soutenu par la consommation des ménages et les dépenses publiques, s'intensifie grâce aux exportations et aux échanges mondiaux. À cela s'ajoute l'impulsion donnée aux dépenses d'investissement par des taux d'intérêt très bas et des taux d'utilisation du capital en hausse.

En conséquence, la dynamique de l'économie et du marché du travail est enclenchée. Ainsi, le taux de chômage poursuit son déclin régulier, atteignant son plus bas niveau depuis la réunification.

Les tendances projettent une croissance économique de l'ordre de 3,1 % en 2018, et de 2,1 % en 2019. Cette année, la croissance sera favorisée par la politique monétaire européenne très accommodante et par les mesures de soutien budgétaire. En outre, l'investissement devrait se raffermir à mesure que se dissipe l'incertitude des entreprises concernant la politique du gouvernement. Quant aux exportations, elles seront stimulées par la reprise en cours dans la zone euro et en Europe centrale et orientale.

Les années suivantes, cependant, il faut s'attendre à ce que les pénuries de capacités de production et de main-d'œuvre qualifiée limitent la croissance et accélèrent l'inflation. De plus, le resserrement monétaire aux États-Unis et en Europe devrait peser sur l'activité mondiale, en particulier en 2019.

► L'INVESTISSEMENT EN ALLEMAGNE

Le volume investi en Allemagne en 2017 a encore progressé, et n'est plus qu'à 2 % du montant record enregistré en 2007. Avec plus de 58 milliards d'euros, il s'agit de la 2^{ème} performance enregistrée historiquement. On compte notamment 39 milliards d'euros de transactions unitaires, ce qui représente un nouveau record. Toutefois, les ventes de portefeuilles ont progressé de 11 % pour atteindre 19 milliards d'euros.

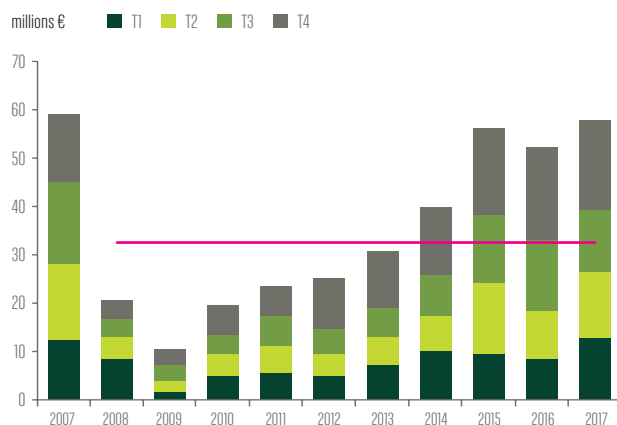
L'investissement dans les 7 principales villes allemandes (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart) représente 31 milliards d'euros, soit une hausse de 5 %. Berlin arrive en première place avec 8 milliards d'euros investis.

La dynamique du marché de l'investissement a touché l'ensemble des classes d'actifs, signe de confiance des investisseurs sur le marché allemand. Avec 41 % des montants investis, les bureaux occupent la 1^{ère} place du classement. Le marché locatif lui aussi record, ainsi que la baisse de l'offre entraînent une hausse potentielle des loyers dans les années à venir et rendent cette classe d'actifs d'autant plus intéressante. Les taux de rendement Prime ont baissé en moyenne de 37 points de base dans les principales villes allemandes et se situent entre 2,9 % et 3,5 %.

Avec 14 milliards d'euros investis, 2017 a été la 3^{ème} meilleure année pour le marché de l'investissement en commerce. Le Hard Discount et les supermarchés ont été particulièrement recherchés (6 milliards d'euros investis), de même que les immeubles mixtes commerces/bureaux situés en centre-ville (4 milliards d'euros). Pour ces actifs, le taux Prime s'est compressé à 3,07 %.

Bien que les investisseurs allemands arrivent en 1^{ère} position avec 52 % des volumes engagés, les investisseurs étrangers ont augmenté leur part à 48 % du marché en 2017 : 21 % d'européens (dont 5 % de français), 11 % de nord-américains, 10 % pour les asiatiques, 4 % pour le Moyen-Orient.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN ALLEMAGNE

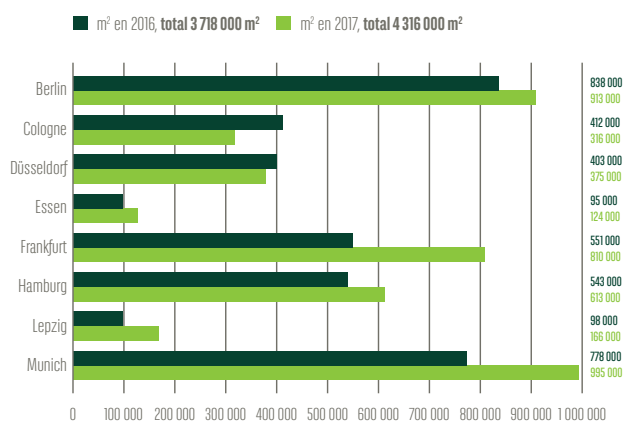


Source : BNP Paribas Real Estate

LE MARCHÉ LOCATIF EN ALLEMAGNE

Avec une demande placée de 4,32 millions de m² dans les principaux marchés allemands (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Essen, Francfort, Hambourg, Leipzig et Munich), le record précédemment établi a été dépassé de 16 %. Par ailleurs, c'est la première fois que le marché dépasse la barre symbolique des 4 millions de m². Le 4^{ème} trimestre, à lui seul, a cumulé 1,37 millions de m² commercialisés. Ces bons résultats s'expliquent à la fois par la bonne santé de l'économie allemande et par de nouvelles hausses sur le marché de l'emploi. On retrouve cette dynamique dans l'ensemble du marché allemand, avec 4 villes ayant établi de nouveaux records. Munich arrive en tête avec presque 1 million de m² placés, suivie par Berlin, Francfort, Hambourg et Leipzig.

DEMANDE PLACÉE EN ALLEMAGNE EN 2016 ET 2017 (en m²)



Source : BNP Paribas Real Estate

En conséquence, l'offre a continué de diminuer rapidement. Avec 4,87 millions de m² disponibles fin 2017, elle a chuté de 13 % en un an. C'est le niveau le plus bas enregistré depuis 2001. Le taux de vacance moyen s'établit ainsi à 5,2 %. Dans certaines villes, il existe une véritable pénurie d'offre, notamment dans les localisations centrales. C'est le cas à Berlin, où le taux de vacance s'établit désormais à 2 %, ainsi qu'à Cologne et Munich. Les bureaux en constructions ont augmenté de 48 % par rapport à 2016 et représentent désormais 2,67 millions de m² afin de répondre aux besoins des entreprises.

À l'exception de Leipzig, les loyers ont augmenté dans toutes les villes pour atteindre des niveaux records. La hausse la plus importante a eu lieu à Berlin, où le loyer le plus haut s'établit à 33 €/m²/mois (396 €/m²/an). Les loyers moyens ont également augmenté dans de nombreuses villes.

LOYERS LES PLUS ÉLEVÉS (€/m²/mois)



Source : BNP Paribas Real Estate

En 2018, l'économie allemande devrait encore être florissante. La demande de bureaux devrait encore être très forte et le volume de transactions devrait égaler voire dépasser le record établi en 2017. Le volume limité d'offre disponible dans de nombreux marchés, notamment sur le segment des grandes surfaces, pourrait néanmoins limiter cette dynamique. Bien que l'offre en chantier soit en hausse dans plusieurs villes, elle reste sous le niveau du début des années 2000. En conséquence, la vacance devrait encore diminuer en 2018 et les loyers augmenter.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► LE PATRIMOINE

ACQUISITION

La première acquisition de votre SCPI Opus Real a été réalisée le 19 décembre 2017 avec l'achat de l'immeuble "Uniquis". Il s'agit d'un immeuble de bureaux développant 7 732 m² sur 4 étages. L'immeuble a été livré en juillet 2017 et a obtenu la certification Leed Gold, certifiant notamment de sa qualité au regard des aspects environnementaux et des standards attendus par le marché.

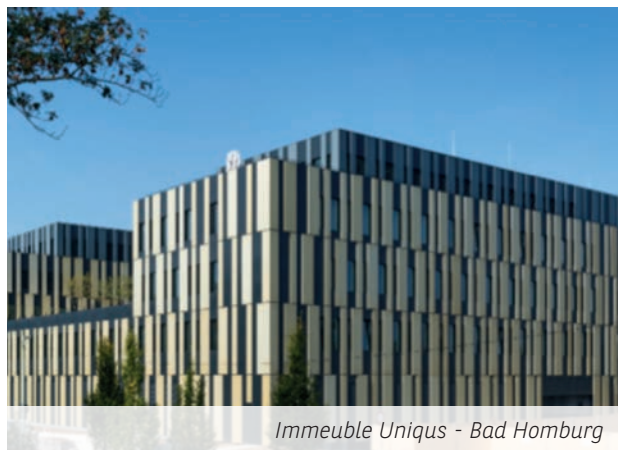
L'immeuble est entièrement loué à 4 locataires au travers de baux d'une durée moyenne ferme de 9,3 ans. Les locataires sont :

- Fresenius (Secteur santé / côté à la bourse de Francfort) : 53 % des revenus locatifs
- SYZGY (Marketing Web) : 34 % des revenus locatifs
- Monotype (Media/Internet) : 10 % des revenus locatifs
- Barmer (assurances pieds d'immeuble) : 3 % des revenus locatifs

Le loyer annuel brut généré par cet immeuble est de 1,5 M€.

Adresse	Nature	Surface (en m ²)	Prix net acheteur (M€) AEM
Bad Homburg - Francfort	Bureaux	7 732	36,5
TOTAL		7 732	36,5

Cette acquisition a permis d'investir 75 % de la collecte nette réalisée par Opus Real au titre de 2017.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Le patrimoine de votre SCPI est aujourd'hui composé d'un immeuble de bureaux. 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, hôtellerie, immeubles mixtes. Les immeubles de bureaux resteront le cœur de cible de cette stratégie. Cette dernière a été confirmée par l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 20 décembre 2017, en 2^{ème} lecture.

	Bureaux	Commerces	Locaux d'activité	Hôtels	Autres	Total
Bad Homburg	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
Allemagne						
Autres	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
TOTAL	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %



EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Opus Real, au 31 décembre 2017, s'élève à 34 400 000 € hors droits, soit la valeur d'acquisition de l'immeuble Uniquis avant prise en compte des droits d'enregistrement et frais de transaction payés par la SCPI.

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

	31/12/2017 en M€	31/12/2017 en €/part	Variation en €/part	Variation en %
Valeur de réalisation	45,95	1 697,29	N.A	N.A
Valeur de reconstitution	53,78	1 986,35	N.A	N.A

SITUATION LOCATIVE

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

À fin décembre 2017, la SCPI Opus Real détient un immeuble en direct.

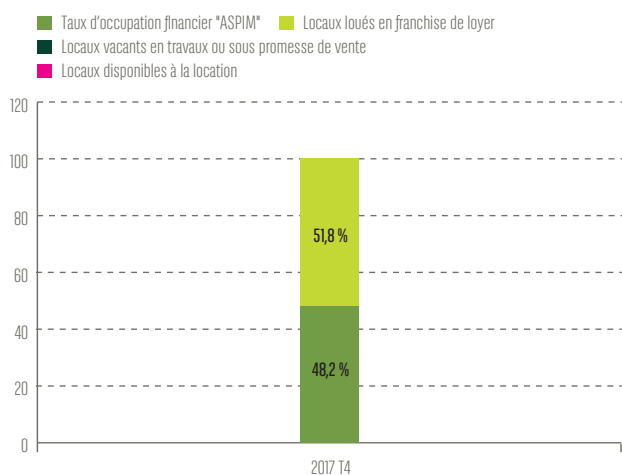
Le Taux d'Occupation Financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

Le taux d'occupation financier "ASPIM" du 4^{ème} trimestre 2017 s'élève à 48,22 %. Il reflète une franchise de loyer courant sur 52 % des loyers afférents à l'immeuble Uniqus (franchise prenant fin le 30/06/2018).

Taux d'occupation financier (TOF)	2017 T4
Taux d'occupation financier "ASPIM"	48,22 %
Locaux loués en franchise de loyer	51,78 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente	0,00 %
Locaux disponibles à la location	0,00 %
TOTAL	100 %
TOF brut	100 %

Le taux d'occupation physique est lui de 100 %.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



PRINCIPALES ENTRÉES LOCATIVES 2017

Les entrées de locataires sont liées à l'acquisition de l'actif Uniqus :

Principales locations

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
Uniqus, Bad Homburg Allemagne	3,805	Bureaux	Fresenius
Uniqus, Bad Homburg Allemagne	2,517	Bureaux	Syzygy
Uniqus, Bad Homburg Allemagne	1,410	Bureaux + stockage	Autres
TOTAL	7 732		

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2017, le principal locataire Fresenius concentre 52 % des loyers. Ceci est à mettre en perspective du seul actif détenu à cette date par votre SCPI. Fresenius est une entreprise allemande spécialisée dans les soins de santé et est cotée au DAX à la bourse de Francfort. Le groupe Fresenius emploie plus de 100 000 personnes à travers le monde et a réalisé un chiffre d'affaires de près de 30 milliards d'euros en 2017. Son siège social monde est par ailleurs à Bad Homburg.

PERCEPTION DES LOYERS - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les revenus locatifs perçus sur l'exercice 2017 pour 24 K€ correspondent aux 11 jours de détention de l'actif Uniqus. Il n'y a pas de dépréciation pour créances douteuses.

LES TRAVAUX

L'immeuble acquis est un immeuble neuf, livré en juillet 2017. A ce titre, aucun travaux n'ont été engagé sur l'année 2017, ni ne sont prévus à court terme.

ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI n'a pas eu recours en 2017 à l'endettement bancaire.

La SCPI 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.

Cette autorisation s'établit actuellement à 30 % 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 1,43 au sens de la Directive 2011/91/UE (AIFM).

Au 31 décembre 2017, les niveaux de levier AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 72 % selon la méthode brute et à 100 % selon la méthode de l'engagement.

➤ LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

RÉSULTATS

Le résultat net de votre SCPI s'établit à -75 K€ au 31 décembre 2017. Ce résultat reflète la génération de revenus locatifs sur 11 jours et des charges de structure depuis la création de la SCPI, soit le début d'année 2017.

Le résultat net se décompose en :

- Revenus locatifs encaissés sur les 11 jours de détention de l'actif Uniqus pour 24 K€
- Charges de structure pour 99 K€, notamment les frais de conseil et d'assemblée pour 28 K€ et les frais bancaires liés au cautionnement bancaire de la SCPI OPUS REAL pour 42 K€.

DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2017 correspond à une perte de 9,68 € par part. Dans ce contexte, aucune distribution n'a été réalisée au titre de l'exercice 2017.

La perte de -74 889,49 € sera affectée au report à nouveau.

➤ LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

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

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix 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 €

(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	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	Prix de souscription	Dividende versé au titre de l'année	Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	1 960 €	-	-	-2,77 €

(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 € la part.

ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA CLÔTURE

BNP Paribas REIM France poursuit l'analyse d'opportunités d'investissements pour la constitution du patrimoine immobilier de la SCPI Opus Real. En Décembre 2017, la société de gestion est entrée en exclusivité pour l'acquisition d'un actif hôtelier dans la zone de l'aéroport de Munich. Les dues diligences ont été menées sur le 1^{er} trimestre 2018. En fonction des conclusions de celles-ci, une promesse d'acquisition est envisagée en cours du mois de mai 2018. Le montant de cet investissement est de l'ordre de 19 M€.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes et l'autorisation de contracter des emprunts, les associés auront à s'exprimer sur la nomination de deux membres du conseil de surveillance.

Il est également proposé :

- à l'assemblée générale ordinaire, de souscrire une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance,
- et à l'assemblée générale extraordinaire de modifier l'article 23 des statuts afin de permettre aux associés qui l'accepteront de voter aux assemblées générales par voie électronique.

En cas d'approbation de cette proposition, les associés seront consultés individuellement par la société de gestion afin de recueillir les accords de ceux qui opteront pour le recours à la voie électronique pour la convocation des assemblées, permettant le vote en ligne. Ce moyen d'expression sera mis en œuvre dès les assemblées suivantes.

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

Année	2017	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾		
Produit activité immobilière	3,06	100,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00
Produits divers ⁽²⁾	0,00	0,00
TOTAL REVENUS	3,06	100,00
CHARGES ⁽³⁾		
Commission de gestion	0,31	10,07
Autres frais de gestion	12,43	406,88
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	12,74	416,94
Amortissements nets		
Patrimoine	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00
Provisions nettes ⁽³⁾		
Pour travaux	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	12,74	416,94
RÉSULTAT COURANT	-9,68	-316,94
Variation report à nouveau	-9,68 ⁽⁴⁾	-316,94
Variation autres réserves	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00

(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.

(4) L'ensemble des montants par part présenté ci-dessus a été calculé sur la base de la moyenne des titres détenus au 31/12/2017.

Si elle avait été calculée sur la base des titres existants au 31/12/2017, la variation du report à nouveau par part serait de -2,77 € par part.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2017 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	3 432,47	0,00	0,00	3 432,47	0,00	0,00
Nombre Factures	4					
% des achats de l'exercice	7,31 %	0,00 %	0,00 %	7,31 %	0,00 %	0,00 %
DETTES LITIGIEUSES						
Montant	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	3 432,47	0,00	0,00	3 432,47	0,00	0,00
Nombre Factures	4					
% des achats de l'exercice	7,31 %	0,00 %	0,00 %	7,31 %	0,00 %	0,00 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2017 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	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 %
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant	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	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 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2017 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

Euro

Valeur comptable des immeubles	36 668 677,91
Valeur comptable des participations et comptes courants	0,00
Valeur nette des autres actifs	11 554 202,54
Valeur comptable	48 222 880,45

SOIT POUR UNE PART :

1 781,09

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	34 400 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Avance sur comptes courants	0,00
Valeur nette des autres actifs	11 554 202,54
Valeur de réalisation	45 954 202,54

SOIT POUR UNE PART :

1 697,29

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

Valeur de réalisation	45 954 202,54
Frais d'acquisition	2 064 000,00
• sur immeubles	2 064 000,00
• sur titres	0,00
Commission de souscription	5 762 184,30
Valeur de reconstitution	53 780 386,84

SOIT POUR UNE PART :

1 986,35

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
+ Fonds Collectés ⁽¹⁾	0,00	53 070 500,00	53 070 500,00
+ 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	0,00	-34 412 124,46	-34 412 124,46
- Frais d'acquisition (non récupérables) ⁽³⁾	0,00	-2 256 553,45	-2 256 553,45
+ Amortissements des frais d'acquisition	0,00	0,00	0,00
- Prélèvement sur la prime d'émission	0,00	-4 772 730,06	-4 772 730,06
SOLDE	0,00	11 629 092,03	11 629 092,03

(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

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 est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne.

Quel cadre législatif, réglementaire et professionnel ?

- 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) ;
- les codes de déontologie du groupe BNP Paribas et des associations professionnelles dont la Société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- l'ensemble des procédures de Conformité de BNP Paribas 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 périodiquement ;
- **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 ;



Roman Blanquet, Risk Manager, et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

- **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 du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- **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 de 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (3^{ème} niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.

La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité de contrôle interne et, par son intermédiaire, au Conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- **les opérationnels** (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions

supports) exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- **leur hiérarchie**, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;

Plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place **un dispositif de contrôle des risques immobiliers** tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la Conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme "le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles". La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- l'éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie 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 de BNP Paribas REIM France.

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par :

- les Inspecteurs de BNP Paribas qui ont vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ;
- les Auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate rattachés à l'Inspection Générale.

LA GESTION DES RISQUES

BNP Paribas REIM France a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque fond géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie, crédit et marché). Le suivi de la mise en œuvre de ces procédures est assuré par le Responsable de la gestion des risques, ce dernier étant indépendant des équipes opérationnelles.

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique intégrant notamment la réalisation de "stress-tests de liquidité", dans des conditions normales et exceptionnelles de marché, et de "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont réalisés a minima annuellement pour chaque fonds, 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.

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 2017 de votre SCPI.

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, 25 collaborateurs ont été identifiés, en 2017, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, 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, OPPI 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 2017 a représenté 9 783 666 € pour un effectif moyen de 139 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 31 % (25 % en rémunération fixe et 64 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2017.

L'Assemblée Générale du 15 juin 2018 sera la première Assemblée Générale d'approbation de comptes de notre SCPI. Elle fait suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 novembre 2017 (1^{ère} lecture) puis de celle du 20 décembre 2017 (2^{ème} lecture), qui ont acté de l'élargissement de la stratégie d'investissement de la SCPI OPUS REAL, pour une part minoritaire, dans des actifs à destination résidentielle.

L'Assemblée Générale constituante de la SCPI OPUS REAL a élu pour une durée de trois ans comme membres du conseil de surveillance :

- BNP Paribas Real Estate Financial Partner, représentée par Monsieur Julien Alix, en tant que Président,
- Monsieur Olivier Giorgetta, en tant que Vice-Président,
- Monsieur Jean-Luc Bronsart,
- Monsieur Paul Chenel,
- Monsieur Patrick Kontz
- Monsieur Bernard Paulet
- BNP Paribas SA, représentée par Monsieur Vincent Rubinstein

Nous nous sommes réunis une fois en 2017, le 25 septembre. Cette réunion nous a donné une vision la plus complète possible de la vie de la société, notamment dans cette période de démarrage, avec un focus particulier sur les opportunités d'acquisitions en cours d'analyse par notre société de gestion.

Une première acquisition avait été présentée dans la région de Francfort. Celle-ci a effectivement été réalisée au mois de décembre 2017, ce qui permettra de générer les premières distributions 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, ce en quoi nous la remercions.

ORIENTATION DE LA SOCIÉTÉ

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

- poursuivre le développement de son patrimoine en Allemagne au travers de sa collecte, en ayant à cœur une forte sélectivité en matière d'investissements ;
- mettre en place, dans le contexte favorable d'aujourd'hui, un niveau de dette raisonnable 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 SOCIÉTÉ

Compte tenu de l'acquisition réalisée le 19 décembre 2017, le patrimoine immobilier de notre SCPI s'élève à 34,4 M€ hors droits. Il se compose d'un actif de bureau neuf, loué à 100 %, dans la ville de Bad Homburg, à 30 km de Francfort. Cet actif a par ailleurs obtenu la labélisation Leed Gold, certifiant notamment sa qualité au regard des aspects environnementaux et des standards attendus par le marché.

La valeur de réalisation de la SCPI s'élève à 45,95 M€ au 31 décembre 2017, soit 1 697,29 €/part.

RÉSULTAT 2017

Le résultat ressort pour son premier exercice à -75 K€ en 2017. Ce résultat s'explique par les charges de structure de la SCPI, notamment les frais liés au cautionnement bancaire. Ces charges de structure ont été partiellement compensées par 11 jours de revenus immobiliers suite à l'acquisition du premier actif de notre SCPI. Compte-tenu de ces éléments, aucune distribution ne sera réalisée au titre de l'exercice 2017.



Les comptes nous ont été communiqués après certification par le commissaire aux comptes. Nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires et ils n'appellent pas de remarque supplémentaire. Nous les approuvons sans réserve et nous vous invitons à les approuver.

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS

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 Julien ALIX
Président du conseil de surveillance



LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI OPUS REAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 27 janvier 2017 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 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 vénales. Ces valeurs vénales 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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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 civile de placement immobilier 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.

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



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 2017

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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice :

Convention conclue avec la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

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 2017, la charge comptabilisée s'élève à 2 378,37 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 2017, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 4 772 730,06 euros.

• 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, payée à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,25 % HT 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, payée 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 2017, aucune commission n'a été comptabilisée.

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2017

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
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	36 668 677,91	34 400 000,00		
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				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	36 668 677,91	34 400 000,00		
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II				
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	1 111 644,53	1 111 644,53		
Locataires et comptes rattachés	2 195,06	2 195,06		
Locataires douteux				
Dépréciations des créances douteuses				
Autres créances	1 109 449,47	1 109 449,47		
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>				
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>				
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	1 051 267,97	1 051 267,97		
<i>Débiteurs divers</i>	58 181,50	58 181,50		
Provision pour dépréciations des créances				

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	13 044 018,50	13 044 018,50		
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	13 044 018,50	13 044 018,50		
TOTAL III	14 155 663,03	14 155 663,03		
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-2 612 493,36	-2 612 493,36		
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-211 788,08	-211 788,08		
Dettes diverses	-2 400 705,28	-2 400 705,28		
<i>Dettes fiscales</i>	-6 041,84	-6 041,84		
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-2 368 230,44	-2 368 230,44		
<i>Locataires créditeurs</i>				
<i>Associés, dividendes à payer</i>				
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	-26 433,00	-26 433,00		
TOTAL IV	-2 612 493,36	-2 612 493,36		
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	11 032,87	11 032,87		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	11 032,87	11 032,87		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	48 222 880,45			
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		45 954 202,54		

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL			47 381 250,00	47 381 250,00
Capital souscrit			47 381 250,00	47 381 250,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION			916 519,94	916 519,94
Prime d'émission ou de fusion			5 689 250,00	5 689 250,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion			-4 772 730,06	-4 772 730,06
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			-74 889,49	-74 889,49
Résultat de l'exercice			-74 889,49	-74 889,49
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL			48 222 880,45	48 222 880,45

PRODUITS IMMOBILIERS	23 629,04
LOYERS	23 628,72
PRODUITS ANNEXES	0,32
Produits annexes	
Autres produits de gestion courante	0,32
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	
Primes d'assurance	
Taxes foncières	
Taxes sur les bureaux	
Remboursements de gros entretiens	
CHARGES FACTURÉES	
Taxes locatives	
Charges locatives	
CHARGES IMMOBILIÈRES	
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	
Primes d'assurance	
Taxes foncières	
Taxes sur les bureaux	
Taxes locatives	
Charges locatives	
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	
Entretiens, réparations	
Travaux refacturables	
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	
SERVICES EXTERIEURS	
Loyer bail à construction	
Charges locatives non récupérées	
Primes d'assurance	
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	
Commissions et honoraires	
Frais de contentieux	
Publicité, insertions	
Diverses autres charges immobilières	
IMPOTS ET TAXES	
Impôts fonciers	
Taxes locatives	
Taxes sur les bureaux	
Droits d'enregistrement	
Impôts divers	
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	
DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles	
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	23 629,04



► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

Au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2016

PRODUITS D'EXPLOITATION	4 772 730,06
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	
Reprises d'amortissement d'exploitation	
Reprises de provision d'exploitation	
Reprises sur provisions pour risques et charges	
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission	
Transferts de charges d'exploitation	4 772 730,06
CHARGES D'EXPLOITATION	4 871 248,59
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	4 775 108,43
Commission de gestion	2 378,37
Commission de souscription	4 772 730,06
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	68 659,49
Services extérieurs	68 659,49
Honoraires	26 615,26
Frais d'actes	
Services bancaires	42 044,23
Cotisations et contributions	
Impôts et taxes	
Droits d'enregistrement	
Contribution économique territoriale	
TVA non récupérable	
Prélèvements libératoires	
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	27 480,67
Frais de tenue de conseils et assemblées	27 480,65
Pertes sur créances irrécouvrables	
Autres charges de gestion courante	0,02
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	
Dotations aux provisions pour risques et charges	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-98 518,53
PRODUITS FINANCIERS	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	
Reprises de provisions sur charges financières	
CHARGES FINANCIÈRES	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	
Dépréciations	
RÉSULTAT FINANCIER	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Produits exceptionnels	
Reprises de provisions exceptionnelles	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00
TOTAL DES PRODUITS	4 796 359,10
TOTAL DES CHARGES	4 871 248,59
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-74 889,49



Immeuble Uniqus - Bad Homburg - Allemagne

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

La société a été créée le 27/01/2017.

Le 19 décembre 2017, la SCPI a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux sous le nom de "BAD HOMBURG" situé au 28-30 Horexstrasse 61352 Frankfurt Allemagne.

La collecte nette sur l'exercice s'est élevée à 53 070 500 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 1er 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

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable instaure 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 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."

Par ailleurs, 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'irrecouvrabilité 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

COMMISSION 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 2017).

Le taux appliqué en 2017 est de 10 %.

COMMISSION DE CESSIION ET DE MUTATION DE PARTS

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

COMMISSION D'ACQUISITION

OU DE CESSIION 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 une commission de cession de 2,50 % HT et hors droits du montant des ventes 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, 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 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 31/12/2016	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	0,00	34 412 124,46			34 412 124,46
Frais d'acquisitions		2 256 553,45			2 256 553,45
Immobilisations en cours					0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					0,00
Constructions sur sol d'autrui					0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	0,00	36 668 677,91	0,00	0,00	36 668 677,91
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					0,00
Société civile immobilière					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	0,00	36 668 677,91	0,00	0,00	36 668 677,91

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	36 668 677,91	34 400 000,00		
Commerces				
Entrepôts, locaux d'activité				
Cliniques				
TOTAL	36 668 677,91	34 400 000,00	0,00	0,00
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	36 668 677,91	34 400 000,00	0,00	0,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Au 31/12/2017

Appels de charges syndics et ADB	10 453,00
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	
Débiteurs divers	47 728,50
Créances fiscales	
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	

TOTAL

58 181,50

Détail des dettes diverses

Au 31/12/2017

Acomptes sur charges refacturées	10 453,00
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	
Quote-part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	
Associés / Dividendes à payer	
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	
Créditeurs divers	15 980,00

TOTAL

26 433,00

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 47 381 250 € divisé en 27 075 parts de 1 750 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016

0,00

Mouvements de l'exercice	47 381 250,00
--------------------------	---------------

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017

47 381 250,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016

0,00

Mouvements de l'exercice	5 689 250,00
--------------------------	--------------

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017

5 689 250,00



PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	0,00
Mouvements de l'exercice	-4 772 730,06
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	-4 772 730,06

ÉCART DE RÉÉVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	0,00
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	0,00

➤ INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Au 31/12/2017

Diverses charges d'exploitation

Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	15 472,91
Conseil de surveillance, remboursement de frais	2 507,74
Conseil de surveillance, assurance	0,00
Jetons de présence	9 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	0,00
TOTAL	27 480,65

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Au 31/12/2017

Produits annexes

Indemnités de résiliation	
Indemnités d'occupation	
Indemnité assurance sur loyer	
Indemnités de remise en état	
Travaux refacturés	
Contribution additionnelle	
Indemnités assurances	
Indemnités diverses	
Indemnités de déspecialisation	
Intérêts de retard locataires	
Autres produits de gestion courante	0,32
TOTAL	0,32

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

Au 31/12/2017

Au 31/12/2016

TOTAL	0,00	0,00
--------------	-------------	-------------

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Commission de souscription	4 772 730,06	
TOTAL	4 772 730,06	0,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
TOTAL	0,00	0,00
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt		
TOTAL	0,00	0,00
RÉSULTAT FINANCIER	0,00	0,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers		
TOTAL	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses		
TOTAL	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNPP REIM France	
Commission d'arbitrage	
Commission de souscription	4 772 730,06
Commission de gestion	2 378,37

► INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir		Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir		
Créances locataires et comptes rattachés		2 195,06
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme		
TOTAL		2 195,06
Charges à payer		Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 576 586,05
Locataires avoirs à établir		0,00
Dettes fiscales		0,00
Intérêts courus sur emprunts		0,00
TOTAL		2 576 586,05

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Néant au 31/12/2017.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Aucun engagement donné ni reçu au 31/12/2017.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant au 31/12/2017.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2017
BUREAUX FRANKFURT							
BAD HOMBURG - 61352 - Horexstrasse 28-30 Allemagne	19/12/17	7 732	33 889 326	2 256 553	522 799	36 668 678	
TOTAL BUREAUX FRANKFURT		7 732	33 889 326	2 256 553	522 799	36 668 678	34 400 000
TOTAL GÉNÉRAL		7 732	33 889 326	2 256 553	522 799	36 668 678	34 400 000
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		7 732	33 889 326	2 256 553	522 799	36 668 678	34 400 000

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.

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

L'ORDRE DU JOUR ET LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 JUIN 2018

➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2017,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Autorisation de souscrire une police d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2017,
- Fixation des jetons de présence,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination de deux membres du conseil de surveillance,
- Autorisation conférée à la société de gestion pour procéder à des acquisitions payables à terme et contracter des emprunts.
- Pouvoirs pour formalités.

➤ RÉSOLUTION À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 23 des statuts relatif aux Assemblées Générales pour prévoir le vote électronique.

➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE 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 2017 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2017 :

- Le capital atteignait la somme de 47 381 250,00 €, soit une augmentation de 46 620 000,00 €,
- Le poste "primes d'émission" nettes de prélèvements s'élevait à 916 519,94 €, soit une augmentation de 901 794,32 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2017.

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 :

Résultat de l'exercice 2017	(74 889,49) €
Majoré du report à nouveau	0 €
Résultat distribuable	(74 889,49) €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2017	0 €
Nouveau report à nouveau	(74 889,49) €

L'assemblée générale prend acte qu'aucun dividende n'est versé au titre de l'exercice 2017.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale autorise la souscription d'une police d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, dont la prime 2018, d'un montant maximum de l'ordre de 800 € H.T., est à la charge de la SCPI.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2017 :

- valeur comptable 48 222 880,45 €
soit 1 781,09 € par part

HUITIÈME 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 2017 :

- valeur de réalisation 45 954 202,54 €
soit 1 697,29 € par part

NEUVIÈME 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 2017 :

- valeur de reconstitution 53 780 386,84 €
soit 1 986,35 € par part

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 12 000 € par exercice. Cette décision restera valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 2 507,74 € pour l'année 2017.

Résolution relative à la nomination des membres du Conseil de Surveillance :

Il y a cette année quatre candidatures pour deux postes à pourvoir. 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.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les deux 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 Pierre LE BOULERE,
- Monsieur Christian LEFEVRE,
- Société FINANCIERE EXPERTISE PV,
- Société RECIIMMO,

Ces deux candidats sont élus jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2019.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts après avis du conseil de surveillance ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 30 % 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 1,43 au sens de la Directive 2011/91/UE (AIFM). L'Assemblée Générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation restera valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

QUATORZIÈME 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.

➤ RÉSOLUTION À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE —

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter au Titre V des statuts "Assemblées Générales", article 23 " Assemblées Générales" un alinéa relatif à la possibilité pour les associés de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

Ancienne rédaction

"TITRE V – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES, Article 23 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

[...]

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

[...]"

Nouvelle rédaction

"TITRE V – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES, Article 23 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

[...]

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

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

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

[...]"

Le reste de l'article demeure inchangé.



Immeuble Uniqus - Bad Homburg - Allemagne

12^{ÈME} RÉOLUTION - 2 POSTES À POURVOIR - 4 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (*)	Nombre de parts
LE BOULERE Pierre	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Général Délégué de la SAS Convictions AM, • Vice-Président du Conseil de surveillance Pierre Avenir, • Membres de divers Conseils de surveillance. 	62	10
LEFEVRE Christian	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable de centre de banque privée (Gestion patrimoniale), • Ingénieur financier Cardif Assurances, • Investisseur et bailleur privé, • Président d'un club de services, • Membre du Conseil de surveillance de France Investipierre de 2008 à 2013, • Membre des conseils de surveillance des SCPI Accimmo Pierre, Capital Habitat, Pierre Avenir 3. 	67	10
FINANCIERE EXPERTISE PV	<ul style="list-style-type: none"> • Représentée par Pierre VIEILLARD, • Commissaire aux comptes, • Expert comptable, • Expert judiciaire près de la Cour d'Appel. 		26
RECIMMO	<ul style="list-style-type: none"> • Représentée par Emmanuel CHAGNAUD-FORAIN, Gérant de la SC RECIMMO. 		16

(*) 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 Organisme 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. Ces prélèvements à la source sont opérés en même temps que les prélèvements sociaux (pour 2017 le taux des prélèvements sociaux est de 15,5 %).

Pour les produits ayant la nature d'intérêt, le taux du prélèvement forfaitaire est de 24 %. Pour les dividendes issus des investissements dans des OPCI, ce taux du prélèvement est de 21 %.

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.

A compter du 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 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.

A 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. A 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) calculés en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

À compter du 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 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».

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 loué.

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 d'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 approfondies tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



NOTES



BNP PARIBAS REIM FRANCE

Personnes chargées de l'information

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE

BNP Paribas REIM France

Téléphone : 01 55 65 23 55

Télécopie : 01 46 42 72 54

Site : www.reim.bnpparibas.fr

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 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF
(Agrément GP-07000031 du 1^{er} juillet 2007)

Photo de couverture : Immeuble Uniqus - Bad Homburg - Allemagne



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change