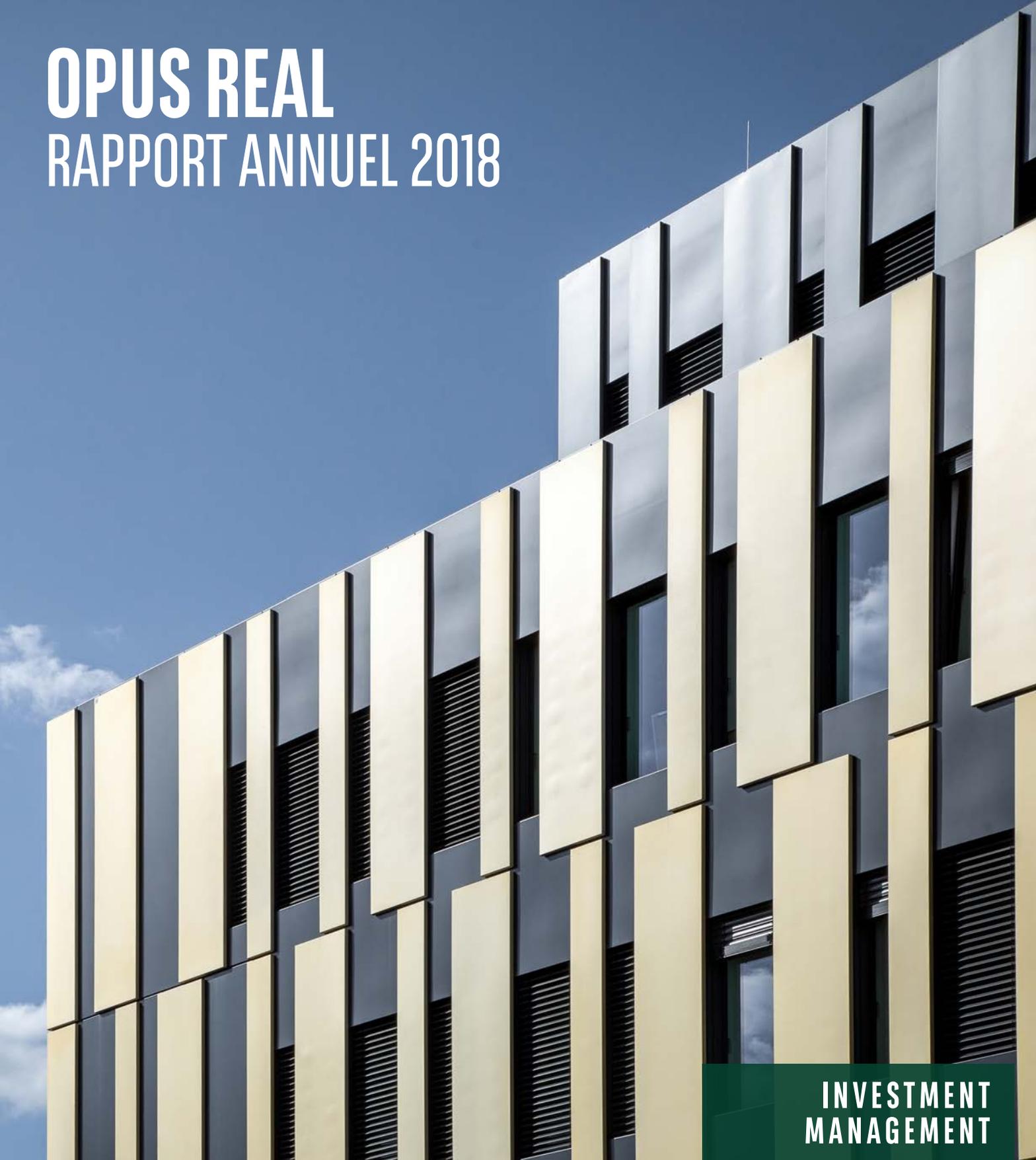


# OPUS REAL

## RAPPORT ANNUEL 2018



**INVESTMENT  
MANAGEMENT**



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### ➤ **BNP PARIBAS REAL ESTATE** INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

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

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007

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

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



#### Le directoire (de gauche à droite)

**Guillaume DELATTRE**  
Membre du directoire

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

**Sigrid DUHAMEL**  
Président du directoire

**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

- Frédéric JANBON, CEO de BNP Paribas Asset Management

##### Vice-président

- Barbara KNOFLACH, Directeur Général Délégué Investment Management de BNP Paribas Real Estate

##### Membres

- Patrick WIDMAIER, Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas - BDDF
- Claire ROBOREL de CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments BNP Paribas IFS Offering
- Guillaume BRATEAU, Directeur Commercial de BNP Paribas 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.214-24, L.214-86 et suivants, L214-114 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier.

**Siège social :** 167, Quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux.

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

**Visa AMF :** SCPI n° 17-03 en date du 7 février 2017, note d'information actualisée en février 2018.

### **Le conseil de surveillance**

#### **Président**

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

#### **Vice-Président**

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

#### **Membres**

- Jean-Luc BRONSART  
44250 - SAINT-BRÉVIN-LES-PINS
- Paul CHENEL  
92380 - GARCHES
- Patrick KONTZ  
40600- BISCARROSSE
- Bernard PAULET  
92200 - NEUILLY-SUR-SEINE
- BNP Paribas, représentée par Vincent RUBINSTEIN  
75009 - Paris
- Christian LEFEVRE  
07170 - LEVILLEDIEU
- FINANCIÈRE EXPERTISE PV, représentée par Pierre VIEILLARD  
21000 - DIJON

#### **Commissaire aux comptes titulaire**

- Deloitte & Associés  
Tour Majunga – 6 Place de la Pyramide  
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

#### **Commissaire aux comptes suppléant**

- BEAS  
Tour Majunga – 6 Place de la Pyramide  
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

#### **Dépositaire**

- BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES  
9, rue du débarcadère  
93761 PANTIN CEDEX  
Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

#### **Expert externe en évaluation**

- Cushman & Wakefield Valuation  
Tour Opus 12,  
77, Esplanade du Général de Gaulle  
92800 PUTEAUX



# SOMMAIRE

A photograph of a modern building facade with a grid of vertical panels in light beige and dark blue. The building has a sharp, angular design. The sky is clear and blue. The building's ground floor features large glass windows reflecting the street scene.

ÉDITORIAL .....	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2018 .....	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE .....	7
LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE .....	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	12
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES .....	18
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	20
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	22
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018 .....	26
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 21 JUIN 2019 .....	38
GLOSSAIRE .....	41



## Éditorial

Jean-Maxime JOUIS,  
Directeur du Fund  
Management



L'année 2018 est la deuxième année de constitution du patrimoine de votre **SCPI OPUS REAL**. Elle aura permis l'acquisition de son second actif dans un marché dynamique mais également très compétitif, face auquel il faut être diligent pour saisir les bonnes opportunités.

Ainsi le marché de l'immobilier d'entreprise en Allemagne a affiché en 2018 à nouveau des niveaux records, avec plus de 61 Mds d'€ investis (+6 % par rapport à 2017). Les investisseurs français ont contribué à cette performance grâce notamment aux SCPI qui ont investi 1,4 Mds d'€ à l'étranger, soit 41 % de leur allocation (+11 % par rapport à 2017). Cette allocation a fait la part belle à l'Allemagne que les SCPI ont placée au premier rang des pays européens, après leurs investissements domestiques.

La performance du marché des bureaux n'est pas étrangère à cet engouement, avec des indicateurs qui encouragent l'investissement dans la principale économie européenne :

- un taux de vacance en baisse depuis plusieurs années pour atteindre en moyenne 4,9 %, avec des villes comme Munich qui affichent des taux de vacance autour de 2,3 % ou Berlin à 1,7 % ;
- des loyers de marché en croissance sur la majorité des villes Allemandes, et des prévisions positives pour les années à venir.

## "Votre société de gestion privilégie des actifs offrant un équilibre entre taux de rendement satisfaisant à l'acquisition, qualité immobilière intrinsèque, emplacement et sécurité des revenus locatifs"

La contrepartie de cette attractivité est une compression continue des taux de rendement à l'acquisition qui ont poursuivi leur baisse sur l'année 2018, jusqu'à 20 points de base sur le marché berlinois, en particulier sur les actifs de qualité et les emplacements prime. Pour OPUS REAL, votre société de gestion privilégie des actifs offrant un équilibre entre taux de rendement satisfaisant à l'acquisition, qualité immobilière intrinsèque, emplacement et sécurité des revenus locatifs. Les premiers actifs acquis pour votre SCPI définiront les fondations d'un portefeuille visant à proposer aux associés une distribution pérenne.

Les premières distributions de dividendes ont démarré en 2018, avec une progression au cours de l'année pour atteindre 12 € par part sur le dernier trimestre. Celles-ci reflètent l'acquisition d'un premier immeuble en décembre 2017 à côté de Francfort pour lequel une franchise de loyer avait été accordée au locataire principal jusqu'au 30 juin 2018, ainsi que celle d'un second actif à Munich pour 18 M€, générant immédiatement un revenu locatif plein.

L'année 2019 s'annonce déjà positivement avec notamment un immeuble neuf de bureaux en négociations exclusives dans l'une des principales villes allemandes pour un volume d'investissement de près de 30 M€. Cet actif renforcera le patrimoine de votre SCPI, tout en permettant de recourir à sa capacité de levier bancaire. Cette troisième acquisition permettra de consolider les bases d'une solide génération de revenus pour les investisseurs.



# LA SCPI EN BREF

## AU 31 DÉCEMBRE 2018

### FICHE D'IDENTITÉ

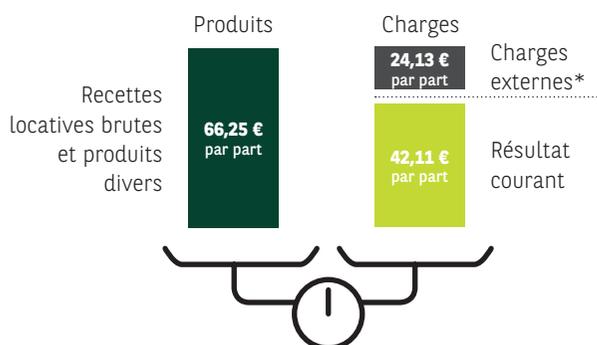
NOM ..... OPUS REAL  
 TYPE ..... Immobilier diversifié principalement localisé en Allemagne  
 NOMBRE DE PARTS ..... 37 818  
 CAPITAL ..... 66 181 500 €  
 NOMBRE D'ASSOCIÉS ..... 1 309

### LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale .....	52,20	1 380,30 €
Valeur de réalisation .....	64,61	1 708,48 €
Valeur de reconstitution .....	75,72	2 002,34 €

LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS	Par Part
Report à nouveau cumulé .....	5,33 €
Parts souscrites en 2018 .....	11 098
Retraits en 2018 .....	355
Prix de souscription au 31 décembre 2018 .....	1 960 €
Valeur de retrait .....	1 785 €

### LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

### IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

**2** immeubles

**100 %\*\***  
Taux d'occupation Brut\*

**80,3 %\*\***  
Taux d'occupation financier "ASPIM"\*

**1,6 M€**  
de loyers facturés

**5**  
Nombre de locataires

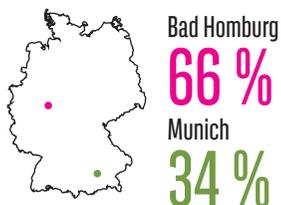
\*Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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.

\*\*Moyenne annuelle 2018.

### 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

## L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Depuis 2012, les pratiques et les valeurs de BNP Paribas REIM France ont évolué et ont permis de démontrer son engagement responsable. Celui-ci vit au travers des thématiques RSE relatives à l'immobilier.

Traduits dans les 15 engagements de sa charte RSE, les impacts socio-environnementaux de ses activités sont de première importance pour la société de gestion. Elle entend ainsi améliorer la performance énergétique de son patrimoine (notamment dans le cadre de son partenariat avec DEEPKI<sup>(1)</sup>), réduire son empreinte écologique et lutter contre son obsolescence. BNP Paribas REIM France veille également à ouvrir ses actifs à tous, sans exception

en réalisant des travaux visant à améliorer leur accessibilité PMR. Enfin, la société s'assure de l'adhésion de l'ensemble de ses parties prenantes à sa démarche d'éthique et de transparence.

## L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi, BNP Paribas REIM France a associé, en 2018, ses salariés à diverses actions de charité : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

Depuis septembre 2012, BNP Paribas REIM France a concrétisé son engagement en participant à des initiatives de place :



**Début 2019**, BNP Paribas REIM France a publié sa Déclaration d'Engagement Responsable. Ce document vise à synthétiser l'approche responsable de sa stratégie d'investissement au même titre que celle de sa stratégie de gestion.



<sup>(1)</sup> Start-up spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques.

<sup>(2)</sup> Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

# LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE

## ► LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

En **Europe**, la croissance économique a été en dessous des attentes de début d'année, tout en restant supérieure au potentiel (1,5 %). L'environnement extérieur, avec la guerre commerciale entre les États-Unis et la Chine est une des principales causes de ce ralentissement. L'environnement monétaire reste particulièrement favorable malgré l'arrêt des achats de la Banque centrale européenne dans le cadre de son assouplissement quantitatif (QE).

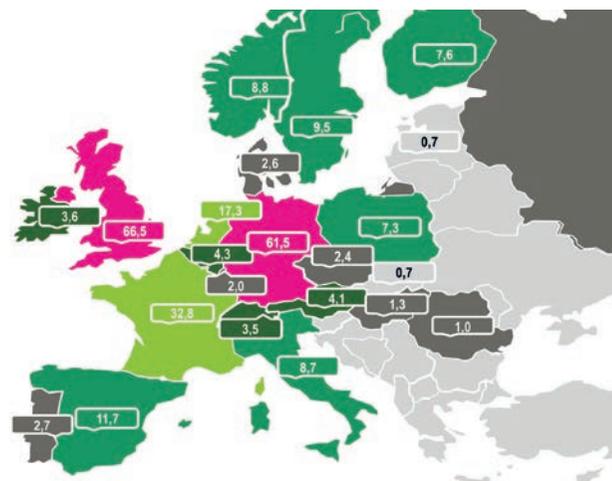
L'Allemagne est la quatrième puissance économique mondiale et la première de l'Union Européenne, elle représente à elle seule 25 % du PIB total de l'Union Européenne à la fin de l'année 2018. À noter que l'industrie occupe une place prédominante en Allemagne, employant un tiers de la population active et contribuant à 50 % du PIB environ.

En 2018, la croissance allemande a augmenté, dans l'ensemble, de 1,5 %, tout comme celle de la France. Ce ralentissement s'explique notamment par le fléchissement du commerce mondial, répercuté sur le secteur manufacturier exportateur de l'Allemagne et par l'introduction de nouvelles normes Européennes d'émission ayant impacté l'industrie automobile allemand. Avec un taux de chômage parmi les plus bas de l'Union Européenne (3,4 % fin 2018) et des prévisions toujours positives en termes de création d'emplois, l'Allemagne présente de réelles opportunités d'investissement. Certes, le taux d'épargne augmente suite au tassement de la consommation privée mais dans un contexte où la situation budgétaire est plutôt saine, les autorités allemandes disposent d'une marge de manœuvre suffisante pour mettre en œuvre une politique budgétaire plus expansionniste et donc soutenir la consommation domestique et la croissance du pays.

## ► LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En Allemagne, le volume investi en 2018 a atteint un nouveau record à 61,5 milliards d'euros investis. C'est la première fois que la barre des 60 milliards d'euros est atteinte, et 2018 fait suite à 3 excellentes années pour l'investissement en Allemagne. À titre de comparaison, le volume investis en France en 2018 est de 32,8 milliards d'euros, soit presque deux fois moins qu'en Allemagne.

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN EUROPE (en milliards d'€ investis en 2018)

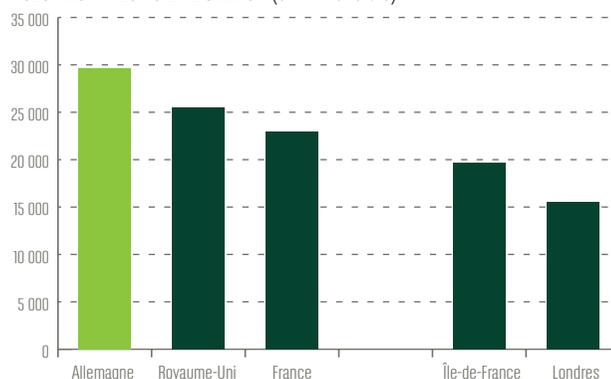


Source : BNP Paribas Real Estate

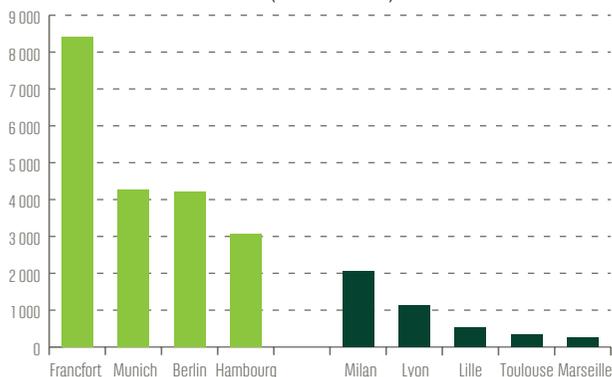
## ► LE MARCHÉ DES BUREAUX

Les bureaux restent la classe d'actif phare sur le marché allemand, avec 29,7 milliards d'euros investis. C'est la deuxième meilleure année sur ce segment après 2007, qui avait été dynamisée par les ventes de portefeuilles. L'Allemagne est le premier marché de l'investissement en bureaux, affichant une liquidité plus élevée qu'en France (23,0 Mds€ investis en 2018) ou au Royaume Uni (25,5 Mds€ investis en 2018). Bien qu'inférieurs à l'Île-de-France ou à Londres, les volumes investis par ville restent bien répartis entre les villes allemandes, ce qui offre une très bonne liquidité.

## VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX (en millions d'€)



## VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX (en millions d'€)

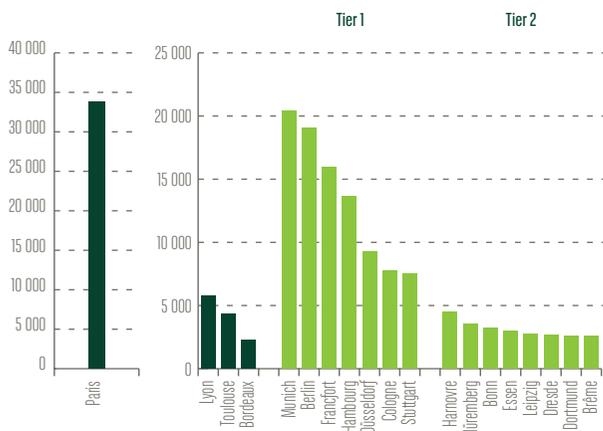


Source : BNP Paribas Real Estate

Avec une demande placée de 4,02 millions de m<sup>2</sup> dans les principaux marchés allemands (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Essen, Francfort, Hambourg, Leipzig et Munich), le marché des bureaux en Allemagne a connu sa deuxième meilleure année après une année 2017 record (-7 %).

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

## PARC DES BUREAUX (en milliers de m<sup>2</sup>)

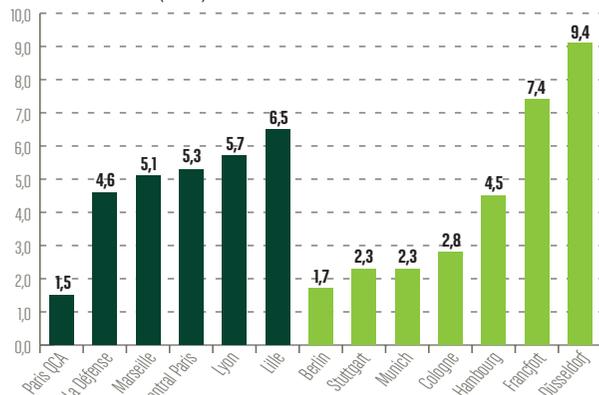


Source : BNP Paribas Real Estate

Le volume d'offre affiche une baisse de 17 % en 2018 à 4,04 millions de m<sup>2</sup>. La part de l'offre disponible considérée comme moderne et recherchée par les utilisateurs ne dépasse pas les 30 % (soit 1,2 million de m<sup>2</sup>). En conséquence, l'offre neuve en chantier a fortement augmenté pour répondre aux besoins des utilisateurs, notamment à Berlin, Cologne et Hambourg.

Les taux de vacance en Allemagne ont atteint des niveaux extrêmement bas. Cinq principales villes allemandes affichent un taux de vacance inférieur à 5 % à fin 2018, notamment à Berlin (1,7 % de vacance uniquement).

## TAUX DE VACANCE (en %)

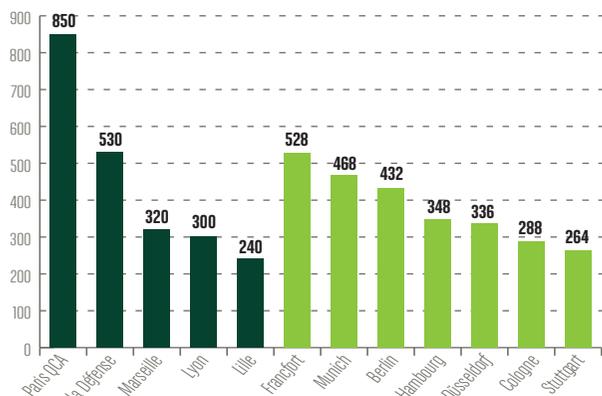


Source : BNP Paribas Real Estate

Sous l'effet du dynamisme de la demande placée et de la baisse de l'offre, les loyers ont progressé de 7 % en moyenne en Allemagne en 2018. Les loyers ont beaucoup augmenté à Cologne, Hambourg et Berlin. Les loyers moyens dans les principales villes allemandes ont progressé de 8 % en moyenne ces 3 dernières années, comparativement à Paris et Londres qui ont connu des progressions respectivement de 3 % et de 0 %.

## LOYERS PRIME FRANCE VS ALLEMAGNE

€/m²/an



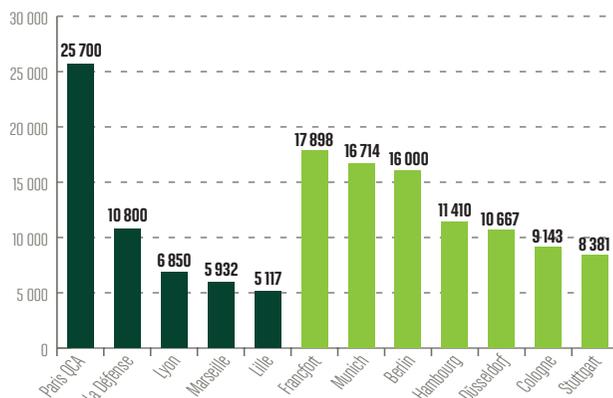
Source : BNP Paribas Real Estate, PMA

Malgré les perspectives de PIB revues à la baisse, la croissance reste solide avec un chômage qui devrait encore diminuer en 2019. Ainsi, la demande placée devrait une fois de plus dépasser la moyenne décennale en 2019. Le taux de vacance devrait encore baisser en début d'année, avant de se stabiliser en raison de la livraison d'immeubles actuellement en chantier. En conséquence, les loyers bas couplés à la forte demande et au faible taux de vacance dans la plupart des villes allemandes laisse entrevoir des croissances de loyers dans les prochaines années sur les marchés allemands.

Le dynamisme de l'investissement en bureaux en Allemagne résulte de la bonne santé du marché locatif, couplée à des perspectives de nouvelles hausses de loyer. Les villes allemandes ont connu des baisses de taux Prime de 10 à 20 points de base au cours du quatrième trimestre avec notamment des taux inférieurs à 3 % à Berlin et Munich.

## VALEURS VÉNALES PRIME FRANCE VS ALLEMAGNE

€/m²



Source : BNP Paribas Real Estate, PMA

## LE MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

L'Allemagne compte 32 275 hôtels, soit le deuxième parc européen après le Royaume-Uni (en baisse de 1,4 % en 2018). En revanche, elle arrive première en nombre de chambres avec 963 500 chambres. Le taux de pénétration des chaînes hôtelières s'élève à 37 %, dans la moyenne européenne.

Le "RevPar" a progressé de 2,7 % en Allemagne en 2018 par rapport à 2017, et le taux d'occupation atteint 71,9 % en Allemagne (69,8 % en France).

L'investissement en hôtels en Allemagne a représenté plus de 4 milliards d'euros en 2018, en léger recul (-4 %) par rapport à l'année 2017 (à titre de comparaison 1,6 Mds€ investis en France). Plusieurs transactions supérieures à 100 millions d'euros ont été recensées, comme le Bristol de Berlin, le Maritim Hotel à Cologne et le Leonardo Royal Hotel Munich. La part des investisseurs étrangers en hôtellerie s'élève à 48 %.



*Immeuble Uniqus - Bad Homburg - Allemagne*



# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## LE PATRIMOINE

### ACQUISITION

Cette année, votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un hôtel sous franchise IBIS, du groupe ACCOR, près de l'aéroport international de Munich, le 2<sup>ème</sup> plus important d'Allemagne.

L'immeuble est loué en totalité dans le cadre d'un bail ferme de 20 ans avec l'exploitant hôtelier META Hotels opérant plusieurs hôtels en Allemagne et en Autriche, dont 3 sous marque ACCOR.

L'hôtel a ouvert en Septembre 2016 et bénéficie des nouveaux standards de la marque et du dernier concept IBIS. Il bénéficie d'un accès facile à l'aéroport, notamment en transports en commun. Cet hôtel attire une clientèle à la fois d'affaires, en lien avec la proximité de l'aéroport, mais également touristique.

Les performances de l'hôtel IBIS ont connu une belle progression annuelle : le taux d'occupation moyen a atteint 76,76 % (+7,38 % par rapport à 2017) et le prix moyen d'une chambre a augmenté de 1,97 %. Le chiffre d'affaires a ainsi connu une progression annuelle de 12,3 %.

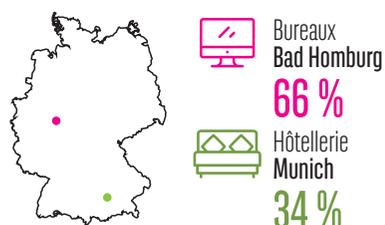
Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nombre de chambres	Nature	Prix net acheteur (M€) AEM
Hallbergmoos - Munich	3 300	110	Hôtellerie	18,6
<b>TOTAL</b>	<b>3 300</b>	<b>110</b>		<b>18,6</b>

Cette acquisition a permis d'investir au 30 juin 2018 la totalité de la trésorerie disponible d'OPUS REAL, issue des souscriptions enregistrées. Le recours à l'effet de levier n'a pas été nécessaire sur l'année 2018.



### LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

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



	Bureaux	Commerces	Locaux d'activité	Hôtels	Total
Bad Homburg	66 %	0 %	0 %	0 %	66 %
Hallbergmoos	0 %	0 %	0 %	34 %	34 %
<b>TOTAL</b>	<b>66 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>34 %</b>	<b>100 %</b>

### LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI OPUS REAL, au 31 décembre 2018, s'élève à 52,2 M€ hors droits, contre 34,4 M€ au 31 décembre 2017 (soit +51,7 %). L'augmentation de 17,8 M€ s'explique par l'acquisition de l'hôtel IBIS de Munich (17,6 M€), ainsi que par la progression de la valeur vénale de l'immeuble Uniqus de 0,2 M€ (+ 0,6 %) suite à l'indexation des loyers.

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

	31/12/2017		31/12/2018		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	45,95	1 697,29	64,61	1 708,48	11,19	0,66
Valeur de reconstitution	53,78	1 986,35	75,72	2 002,34	15,99	0,80

## LA SITUATION LOCATIVE

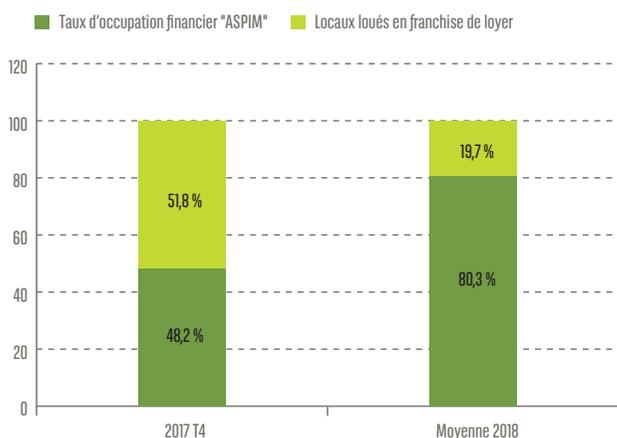
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN % DES LOYERS)

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.

Taux d'occupation financier (TOF)	4T 2017	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	Moyenne 2018
Taux d'occupation financier "ASPIM"	48,20 %	48,20 %	48,20 %	100,00 %	100,00 %	80,30 %
Locaux loués en franchise de loyer	51,80 %	51,80 %	51,80 %	0,00 %	0,00 %	19,70 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-
Locaux disponibles à la location	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>					
TOF brut	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Le TOF brut s'élève également à 100 % au titre de 2018.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



### LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2018

La seule entrée de locataire sur l'année est liée à l'acquisition de l'hôtel sous franchise Ibis à Munich :

#### Principales locations

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
Hallbergmoos - Munich	3 300	Hôtellerie	META Hotels GmbH sous franchise IBIS du groupe Accor

### LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2018)

Au 31 décembre 2018, la SCPI compte 5 locataires. Ceci est à mettre en perspective avec le patrimoine de votre SCPI composé de deux actifs à cette date. Les deux principaux locataires, représentant 70 % des revenus locatifs d'Opus Real, sont Fresenius sur l'immeuble à Bad Homburg et META Hotels GmbH, locataire de l'hôtel à Hallbergmoos.

Ces deux principales contreparties locatives de votre SCPI offrent des signatures de qualité, ainsi qu'une bonne sécurité des flux locatifs dans le temps, du fait de durées d'engagements

Le taux d'occupation financier "ASPIM" à la fin de l'année 2018 est de 100 %, soit une progression de 51,8 % par rapport à 2017 (48,2 %). La période de franchise de 18 mois accordée au locataire Fresenius sur l'actif de Bad Homburg en 2017 a en effet pris fin le 30 juin 2018 et l'immeuble IBIS ne supporte aucune franchise depuis son acquisition.

fermes longues : respectivement 10 et 20 ans (prochain break et échéance en 2027 pour Fresenius et 2038 pour META Hotels GmbH). L'acquisition future d'actifs complémentaires permettra à OPUS REAL de diversifier davantage son exposition locative.

### PERCEPTION DES LOYERS - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les revenus locatifs perçus sur l'exercice 2018 pour 1 562 K€, correspondent à 6 mois du loyer de Meta Hotels GmbH (acquis le 30 juin), ainsi qu'aux loyers de l'actif Uniquis (Bad Homburg), dont 6 mois de franchise sur le locataire Fresenius. Le loyer annuel des baux en place au 31 décembre 2018 s'élève ainsi à 2 374 K€.

Aucune provision pour créances douteuses n'est enregistrée au 31 décembre 2018.

### LES TRAVAUX

Les deux immeubles dans le patrimoine de votre SCPI sont des immeubles neufs livrés en 2017 (Uniquis à Bad Homburg) et en 2016 (hôtel IBIS à Munich). A ce titre, aucun travaux n'a été engagé sur l'année 2018, ni ne sont prévus à court terme.

### ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI n'a pas eu recours en 2018 à l'endettement bancaire, ayant investi au 30 juin 2018 la totalité de sa collecte lors de la réalisation de l'acquisition de l'hôtel à Munich. Au 31 décembre 2018, les fonds disponibles à l'investissement s'élèvent à 12,2 M€. En fonction des opportunités d'investissement sélectionnées et des volumes d'acquisition, la SCPI OPUS REAL pourra avoir recours à de l'endettement bancaire dès 2019.

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

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 2018, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élevaient respectivement à 81,9 % selon la méthode brute et à 100 % selon la méthode de l'engagement.

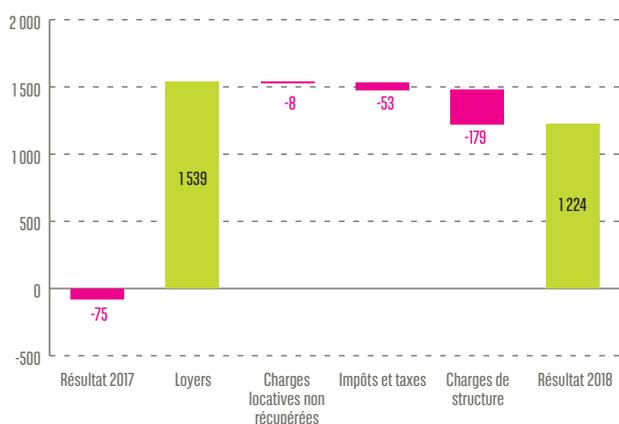
A titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. A l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

## ➤ LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

### RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2018 s'établit à 1 224 K€ (soit 42,11 € par part), contre une perte de 75 K€ (soit -9,68 € par part) en 2017.

Les facteurs explicatifs de cette progression sont détaillés ci-après :



#### Loyers :

La hausse des loyers de 1 539 K€ correspond aux loyers facturés au titre de 2018, aucun loyer n'ayant été quittancé en 2017.

#### Impôts et taxes :

Les impôts et taxes s'élevaient à 53 K€ au titre de 2018 (vs 0 K€ en 2017) et sont constitués principalement de l'impôt allemand sur les revenus locatifs générés par les actifs en portefeuille (47 K€) et payés directement par la SCPI OPUS REAL. A noter que le paiement de cet impôt est en grande partie neutralisé au niveau des porteurs de parts par un crédit d'impôt.

#### Charges de structure :

Les charges de structure sont en augmentation de 179 K€. Au titre de l'exercice 2018, elles s'élevaient à 277 K€ et sont composées majoritairement de la commission de gestion (157 K€), des frais de tenue de compte (48 K€), des honoraires du dépositaire (18 K€), des honoraires de l'expert immobilier (4 K€) et des honoraires du commissaire aux comptes (7 K€).

## DISTRIBUTION

La distribution 2018 s'est élevée à 31,08 € par part pour 12 mois de jouissance.

Sous réserve d'approbation de l'assemblée générale, après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau est de 5,33 € par part à la fin 2018, contre -2,77 € par part en 2017.

### DISTRIBUTION 2018 (€/part)

#### DISTRIBUTION COURANTE (Revenus fonciers)

**31,08 €**

Dont revenus de produits financiers

-

Dont revenus de valeurs mobilières

-

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

-

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

-

\* Sauf cas de dispense justifié.



Hôtel IBIS - Hallbergmoos - Munich

### CAPITAL

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

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur <sup>(2)</sup>	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2017	47 381 250 €	47 381 250 €	27 075	1 008	1 960 €	4 772 730 €
2018	66 181 500 €	21 118 405 €	37 818	1 309	1 960 €	1 915 113 €

(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 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion (en euros HT)
2017	20	NS	NS	-	-
2018	355	1,3	NS	-	-

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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

(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.

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes annuels et des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les associés sont également appelés à s'exprimer sur la constatation du montant de la prime d'assurance.

Il est par ailleurs proposé à l'assemblée générale extraordinaire de modifier les articles 6, 7 et 8 des statuts relatifs aux bulletins d'informations périodiques et aux modalités de retrait des associés suite à l'homologation du nouveau règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers par arrêté du 12 février 2019.

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

Année	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(4)</sup></b>				
Produit activité immobilière	3,06	100,00	66,25	100,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>3,06</b>	<b>100,00</b>	<b>66,25</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(4)</sup></b>				
Commission de gestion	0,31	10,07	5,41	8,16
Autres frais de gestion	12,43	406,88	18,64	28,14
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00	0,08	0,12
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>12,74</b>	<b>416,94</b>	<b>24,13</b>	<b>36,43</b>
Amortissements nets				
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes <sup>(3)</sup>				
Pour travaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>12,74</b>	<b>416,94</b>	<b>24,13</b>	<b>36,43</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-9,68</b>	<b>-316,94</b>	<b>42,11</b>	<b>63,57</b>
Variation report à nouveau	-9,68	-316,94	11,03	16,66
Variation autres réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Revenus distribués avant prélèvement libératoire</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00	31,08	46,91

L'ensemble des montants par part présenté ci-dessus a été calculé sur la base de la moyenne des titres détenus au 31/12/2018. Si elle avait été calculée sur la base des titres existants au 31/12/2018, la variation du report à nouveau par part serait de 32,38.

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

(2) y compris les produits exceptionnels.

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

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

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

## CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2018 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>CRÉANCES COURANTES</b>						
Montant	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
<b>CRÉANCES LITIGIEUSES</b>						
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
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>% du CA de l'exercice</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2018 (EN EURO)

### VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

	Euro
Valeur comptable des immeubles	55 251 526,94
Valeur comptable des participations et comptes courants	0,00
Valeur nette des autres actifs	12 411 206,15
<b>Valeur comptable</b>	<b>67 662 733,09</b>

**SOIT POUR UNE PART : 1 789,17**

### VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	52 200 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Avance sur comptes courants	0,00
Valeur nette des autres actifs	12 411 206,15
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>64 611 206,15</b>

**SOIT POUR UNE PART : 1 708,48**

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

Valeur de réalisation	64 611 206,15
Frais d'acquisition	3 000 000,00
• sur immeubles	3 000 000,00
• sur titres	0,00
Commission de souscription	8 113 344,74
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>75 724 550,89</b>

**SOIT POUR UNE PART : 2 002,34**

## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
+ Fonds Collectés <sup>(1)</sup>	53 070 500,00	21 118 405,00	74 188 905,00
+ Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	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	-34 412 124,46	-17 599 446,74	-52 011 571,20
- Frais d'acquisition (non récupérables) <sup>(3)</sup>	-2 256 553,45	-983 402,29	-3 239 955,74
+ Amortissements des frais d'acquisition	0,00	0,00	0,00
- Prélèvement sur la prime d'émission	-4 772 730,06	-1 954 891	-6 727 620,57
<b>SOLDE</b>	<b>11 629 092,03</b>	<b>580 665,46</b>	<b>12 209 757,49</b>

(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

Règles de bonne conduite et d'éthique professionnelle applicables aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatif ("AIFM")

## L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

## LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **l'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de 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 à minima annuellement ;
- **la responsabilité des opérationnels** : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **la définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **la séparation des tâches**, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- **l'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>ème</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>ème</sup> niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA)**.



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

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

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

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

### LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est sous la responsabilité des équipes opérationnelles qui sont responsables de l'activité quotidienne et du respect par REIM France de ses obligations. Grâce à ses connaissances et à un suivi régulier, la première ligne de défense est en mesure d'alerter de manière anticipée toute détection de risques et d'initier des plans d'actions appropriés. La première ligne de défense est responsable de l'ensemble des composantes du dispositif de contrôle interne, qui consistent en l'identification, l'estimation et l'atténuation des risques.

La fréquence, l'intensité et le calendrier des contrôles réalisés par la première ligne de défense est fonction du niveau de risque. Les contrôles essentiels sont matérialisés sous la forme de "Points de surveillance fondamentaux" ("PSF"). Ces PSF possèdent une méthodologie propre à chaque contrôle qui précise leur fréquence, leur périmètre, l'échantillonnage et les opérationnels en charge du contrôle.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne ("CCI") se tenant à une fréquence à minima semestrielle.

### LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

#### LA FONCTION DE GESTION DES RISQUES, COMPRENANT LE CONTRÔLE DU RISQUE OPÉRATIONNEL :

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ces principales missions sont les suivantes :

- s'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
- assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de "stress-tests de liquidité", en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des "stress-tests de marché". Les stress-tests sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
- rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

*Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2018 de votre SCPI.*

#### **LA FONCTION CONFORMITÉ :**

Placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ("RCCI"), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

- 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 de BNP Paribas Real Estate s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

- contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
- assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
- rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

## LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>ème</sup> niveau) sont réalisés a posteriori et consistent en la vérification de l'efficacité et de la qualité du dispositif de contrôle interne. La troisième ligne de défense a pour but de fournir au directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

La troisième ligne de défense est exercée de manière indépendante par :

- **l'inspection Générale du groupe BNP Paribas** qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du groupe ;
- **les auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate** rattachés à l'inspection Générale.

L'inspection générale est amenée à réaliser deux types de missions :

- **des missions standards répondant à trois objectifs :**
  - audit de conformité : des audits et contrôles de cohérence afin de s'assurer de l'absence de vulnérabilité du dispositif de contrôle interne ;
  - audit d'efficacité : des audits et contrôles portant sur la pertinence et l'efficacité des méthodes, des procédures et des contrôles en place ;
  - audit de gouvernance : des audits d'évaluation de la capacité de la direction à prendre ses responsabilités, à accomplir de manière adéquate ses fonctions de gestionnaire de fonds, à superviser le personnel et à décider des principales orientations stratégiques de la société de gestion.
- **des missions spécifiques :** l'audit interne peut réaliser des missions spécifiques, le cas échéant, notamment lorsque des opérations suspectes, des malversations financières, des fraudes ou tentatives de fraude sont suspectées ou découvertes.

## 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, 34 collaborateurs ont été identifiés, en 2018, 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, OPPCI et FIA par objet ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2018 a représenté 11 888 456 € pour un effectif moyen de 172 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 33 % (28 % en rémunération fixe et 56 % 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 2018.

L'assemblée générale du 21 juin 2019, sera la seconde assemblée générale d'approbation de comptes de notre SCPI.

L'assemblée générale constituante de la SCPI OPUS REAL a été pour une durée de trois ans comme membres du conseil de surveillance :

- BNP Paribas Real Estate Financial Partner, représentée actuellement par Monsieur Nicolas Becker,
- BNP Paribas SA, représentée par Monsieur Vincent Rubinstein
- Monsieur Jean-Luc Bronsart,
- Monsieur Paul Chenel,
- Monsieur Patrick Kontz,
- Monsieur Olivier Giorgetta,
- Monsieur Bernard Paulet.

L'assemblée générale du 25 juin 2018 a élu pour une durée de trois ans un membre complémentaire au conseil de surveillance, la société Financière Expertise PV, représentée actuellement par Monsieur Pierre VIEILLARD.

Nous nous sommes réunis trois fois en 2018, aux mois de mars, juin et septembre. Ces réunions nous ont donné une vision la plus complète possible de la vie de la société, notamment avec un focus particulier sur l'acquisition réalisée en 2018, ainsi que sur les opportunités d'acquisitions en cours d'analyse par notre société de gestion.

Après la réalisation d'un premier investissement en décembre 2017, un second actif a ainsi été acquis par notre SCPI le 30 juin 2018, un hôtel à côté de l'aéroport de Munich. Ces deux acquisitions ont permis le démarrage des distributions de dividendes dès le premier trimestre 2018, sur un rythme trimestriel qui s'est accéléré au cours de l'année.

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 des deux acquisitions réalisées, la valeur vénale du patrimoine immobilier de notre SCPI s'élève à 52 M€. Il se compose d'un actif de bureau neuf, dans la ville de Bad Homburg, à 30 km de Francfort et d'un hôtel sous marque IBIS à Munich. Ces deux actifs sont loués à 100 % et leurs revenus sécurisés en moyenne sur plus de 12 années.

La valeur de réalisation de la SCPI OPUS REAL s'élève à 64,6 M€ au 31 décembre 2018.

## RÉSULTATS 2018

Le résultat ressort pour ce second exercice à +1 224 K€ fin 2018. Ce résultat s'explique par des revenus locatifs nets de 1 554 K€, des charges de structure de 283 K€ et l'impôt sur les revenus locatifs de source allemande payé directement localement pour 47 K€. Pour rappel, les associés bénéficieront d'un crédit d'impôt lié à cette imposition locale, dont le montant dépendra de la situation fiscale de chacun.

Des acomptes sur dividende ont été distribués trimestriellement pour un montant total de 948 K€, soit 31,08 € / part.

Les comptes nous ont été communiqués après vérification 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 Nicolas BECKER  
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 2018

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

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI OPUS REAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 1<sup>er</sup> janvier 2018 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 estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### **Vérifications spécifiques**

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

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

Paris-La Défense, le 29 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

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 2018

Aux associés,

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

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

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

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

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

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

#### **Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

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

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

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

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

Au titre de l'exercice 2018, la charge comptabilisée s'élève à 157 248,91 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 2018, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 1 954 890,51 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, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,25 % HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;
  - si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 2,50 % au maximum HT et hors droits du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission n'a été comptabilisée.

Paris-La Défense, le 29 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

Sylvain GIRAUD



# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>55 251 526,94</b>	<b>52 200 000,00</b>	<b>36 668 677,91</b>	<b>34 400 000,00</b>
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	55 251 526,94	52 200 000,00	36 668 677,91	34 400 000,00
Immobilisations en cours				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>55 251 526,94</b>	<b>52 200 000,00</b>	<b>36 668 677,91</b>	<b>34 400 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées 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				
<b>TOTAL II</b>				
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>CRÉANCES</b>	<b>1 710 276,12</b>	<b>1 710 276,12</b>	<b>1 111 644,53</b>	<b>1 111 644,53</b>
Locataires et comptes rattachés	109 403,24	109 403,24	2 195,06	2 195,06
Locataires douteux				
Dépréciations des créances douteuses				
Autres créances	1 600 872,88	1 600 872,88	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>	4 121,00	4 121,00		
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	1 596 751,88	1 596 751,88	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 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>12 065 765,36</b>	<b>12 065 765,36</b>	<b>13 044 018,50</b>	<b>13 044 018,50</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	12 065 765,36	12 065 765,36	13 044 018,50	13 044 018,50
<b>TOTAL III</b>	<b>13 776 041,48</b>	<b>13 776 041,48</b>	<b>14 155 663,03</b>	<b>14 155 663,03</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>	<b>-1 369 803,97</b>	<b>-1 369 803,97</b>	<b>-2 612 493,36</b>	<b>-2 612 493,36</b>
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-543 567,45	-543 567,45	-211 788,08	-211 788,08
Dettes diverses	-826 236,52	-826 236,52	-2 400 705,28	-2 400 705,28
<i>Dettes fiscales</i>	-362 130,16	-362 130,16	-6 041,84	-6 041,84
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>			-2 368 230,44	-2 368 230,44
<i>Locataires créditeurs</i>	-67 804,68	-67 804,68		
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-396 301,68	-396 301,68		
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>			-26 433,00	-26 433,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>-1 369 803,97</b>	<b>-1 369 803,97</b>	<b>-2 612 493,36</b>	<b>-2 612 493,36</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	4 968,64	4 968,64	11 032,87	11 032,87
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
<b>TOTAL V</b>	<b>4 968,64</b>	<b>4 968,64</b>	<b>11 032,87</b>	<b>11 032,87</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>67 662 733,09</b>		<b>48 222 880,45</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>64 611 206,15</b>		<b>45 954 202,54</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>47 381 250,00</b>		<b>18 800 250,00</b>	<b>66 181 500,00</b>
Capital souscrit	47 381 250,00		18 800 250,00	66 181 500,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>				
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>916 519,94</b>		<b>363 264,49</b>	<b>1 279 784,43</b>
Prime d'émission ou de fusion	5 689 250,00		2 318 155,00	8 007 405,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-4 772 730,06		-1 954 890,51	-6 727 620,57
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALEURS RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>		<b>-74 889,49</b>		<b>-74 889,49</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-74 889,49</b>	<b>74 889,49</b>	<b>276 338,15</b>	<b>276 338,15</b>
Résultat de l'exercice	-74 889,49	74 889,49	1 224 379,49	1 224 379,49
Acomptes sur distribution			-948 041,34	-948 041,34
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>48 222 880,45</b>		<b>19 439 852,64</b>	<b>67 662 733,09</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

Au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2017

<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>1 926 046,04</b>	<b>23 629,04</b>
<b>LOYERS</b>	<b>1 562 240,60</b>	<b>23 628,72</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		<b>0,32</b>
Produits annexes		
Autres produits de gestion courante		0,32
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>		
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>		
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>20 956,16</b>	
Primes d'assurance	12 724,88	
Taxes foncières	8 231,28	
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>342 849,28</b>	
Taxes locatives		
Charges locatives	342 849,28	
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>418 492,12</b>	
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>363 805,44</b>	
Primes d'assurance	12 724,88	
Taxes foncières	8 231,28	
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives		
Charges locatives	342 849,28	
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Entretiens, réparations		
Travaux refacturables		
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS</b>		
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>7 472,88</b>	
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	4 650,93	
Primes d'assurance	2 821,95	
<b>AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>		
Commissions et honoraires		
Frais de contentieux		
Publicité, insertions		
Diverses autres charges immobilières		
<b>IMPOTS ET TAXES</b>	<b>47 213,80</b>	
Impôts fonciers		
Taxes locatives		
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	47 213,80	
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>		
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>		
<b>DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
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		
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>		
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 507 553,92</b>	<b>23 629,04</b>



## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 954 890,51</b>	<b>4 772 730,06</b>
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	1 954 890,51	4 772 730,06
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 238 064,66</b>	<b>4 871 248,59</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>2 112 139,42</b>	<b>4 775 108,43</b>
Commission de gestion	157 248,91	2 378,37
Commission de souscription	1 954 890,51	4 772 730,06
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>84 076,80</b>	<b>68 659,49</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>77 895,80</b>	<b>68 659,49</b>
Honoraires	29 856,50	26 615,26
Frais d'actes		
Services bancaires	48 039,30	42 044,23
Cotisations et contributions		
<b>Impôts et taxes</b>	<b>6 181,00</b>	
Droits d'enregistrement	500,00	
Contribution économique territoriale	5 681,00	
TVA non récupérable		
Prélèvements libératoires		
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>41 848,44</b>	<b>27 480,67</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	41 848,31	27 480,65
Pertes sur créances irrécouvrables		
Autres charges de gestion courante	0,13	0,02
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-283 174,15</b>	<b>-98 518,53</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,28</b>	
Charges exceptionnelles	0,28	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-0,28</b>	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 880 936,55</b>	<b>4 796 359,10</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 656 557,06</b>	<b>4 871 248,59</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>1 224 379,49</b>	<b>-74 889,49</b>

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le 30 juin 2018, la SCPI a fait l'acquisition d'un hôtel "IBIS" situé au 42 Ludwistrasse 85399 Hallbergmoos Allemagne.

La collecte nette sur l'exercice s'élève à 21 118 405 euros.

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

## RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

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

### ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

### ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

## PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

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

## CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'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

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

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

Le taux appliqué en 2018 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 ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession de 2,50 % HT et hors droits du montant des ventes ou

des échanges, payés à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,25 % HT et hors droits du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;

- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 2,5 % HT au maximum du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la société de gestion, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la société de gestion, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

## COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



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

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Terrains et constructions	34 412 124,46	17 600 000,00	-553,26		52 011 571,20
Frais d'acquisitions	2 256 553,45	983 402,29			3 239 955,74
Immobilisations en cours					0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					0,00
Constructions sur sol d'autrui					0,00
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>36 668 677,91</b>	<b>18 583 402,29</b>	<b>-553,26</b>	<b>0,00</b>	<b>55 251 526,94</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>					
SPPICAV					0,00
Société civile immobilière					0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>36 668 677,91</b>	<b>18 583 402,29</b>	<b>-553,26</b>	<b>0,00</b>	<b>55 251 526,94</b>

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	36 647 364,11	34 600 000,00	36 668 677,91	34 400 000,00
Commerces	18 604 162,83	17 600 000,00		
Entrepôts, locaux d'activité				
Cliniques				
<b>TOTAL</b>	<b>55 251 526,94</b>	<b>52 200 000,00</b>	<b>36 668 677,91</b>	<b>34 400 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>55 251 526,94</b>	<b>52 200 000,00</b>	<b>36 668 677,91</b>	<b>34 400 000,00</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Néant au 31/12/2018.

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

Néant au 31/12/2018.

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

### Détail des autres créances

Au 31/12/2018

Appels de charges syndics et ADB	
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	
Débiteurs divers	
Créances fiscales	1 596 751,88
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
<b>TOTAL</b>	<b>1 596 751,88</b>

### Détail des dettes diverses

Au 31/12/2018

Acomptes sur charges refacturées	
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	362 130,16
Quote-part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	
Associés / Dividendes à payer	396 301,68
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	
Créditeurs divers	
<b>TOTAL</b>	<b>758 431,84</b>

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

### CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 66 181 500 € divisé en 37 818 parts de 1 750 € de nominal.

### VARIATION DU CAPITAL

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>47 381 250,00</b>
Mouvements de l'exercice	18 800 250,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>66 181 500,00</b>



## PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>5 689 250,00</b>
Mouvements de l'exercice	2 318 155,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>8 007 405,00</b>

## PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>-4 772 730,06</b>
Mouvements de l'exercice	-1 954 890,51
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>-6 727 620,57</b>

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>0,00</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>0,00</b>

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

Néant au 31/12/2018.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

<b>PERTE 2017</b>	<b>-74 889,49</b>
Report à nouveau 2016	0,00
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>-74 889,49</b>
Dividende versé	
<b>REPORT A NOUVEAU 2017</b>	<b>-74 889,49</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	<b>Au 31/12/2018</b>	<b>Au 31/12/2017</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	25 755,45	15 472,91
Conseil de surveillance, remboursement de frais	4 092,86	2 507,74
Conseil de surveillance, assurance		
Jetons de présence	12 000,00	9 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante	0,13	
<b>TOTAL</b>	<b>41 848,44</b>	<b>27 480,65</b>



## DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Au 31/12/2018

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** 0,00 0,32

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

Néant au 31/12/2018.

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

Au 31/12/2018

Au 31/12/2017

**Commission de souscription** 1 954 890,51 4 772 730,06

**TOTAL** 1 954 890,51 4 772 730,06

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

### Produits financiers

Néant au 31/12/2018.

### Charges financières

Néant au 31/12/2018.

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

### Produits exceptionnels

Néant au 31/12/2018.

Au 31/12/2018

Au 31/12/2017

### Charges exceptionnelles

Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,28	

**TOTAL** 0,28 0,00

**RÉSULTAT EXCEPTIONNEL** -0,28 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	1 954 890,51
	Commission de gestion	157 248,91

## ► INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

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

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	4 121,00
Créances locataires et comptes rattachés	109 403,27
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
<b>TOTAL</b>	<b>113 524,27</b>
Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	543 567,45
Locataires avoirs à établir	
Dettes fiscales	5 681,00
Intérêts courus sur emprunts	
<b>TOTAL</b>	<b>549 248,45</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Néant au 31/12/2018.

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

Aucun engagement donné ni reçu au 31/12/2018.

### ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant au 31/12/2018.

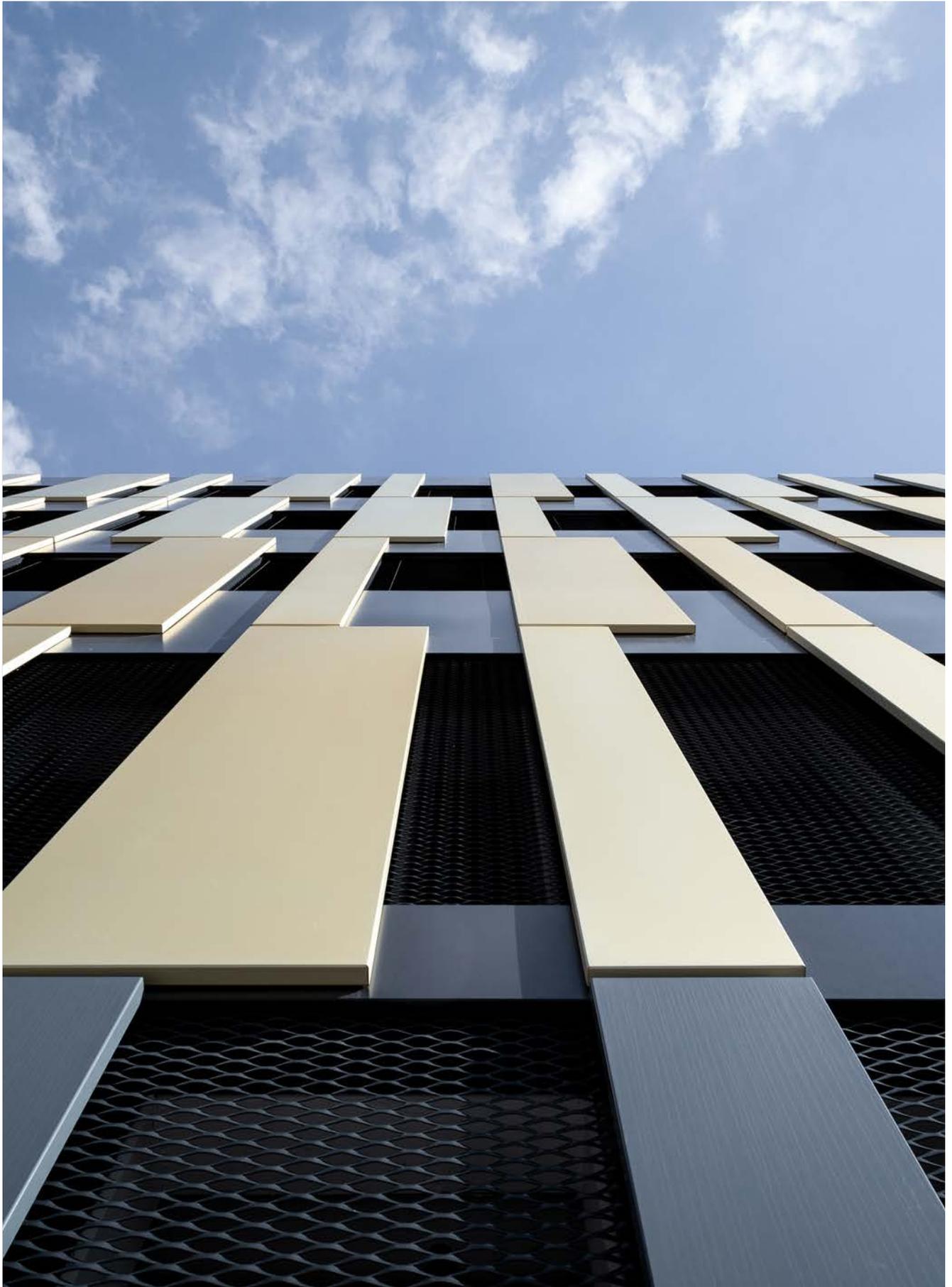
## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2017	2018
<b>BUREAUX</b>								
BAD HOMBURG - 61352 - Horexstrasse 28-30	19/12/2017	7 732	33 889 326	2 235 793	522 245	36 647 364	34 400 000	34 600 000
IBIS HOTEL AIPORT - 85399 - HALLBERGMOOS Ludwigstrabe 42 Acquisition sur 2018	30/06/2018	3 300	17 600 000,00	1 004 162,83	0,00	18 604 163		17 600 000
<b>TOTAL BUREAUX</b>		<b>11 032</b>	<b>51 489 326</b>	<b>3 239 956</b>	<b>522 245</b>	<b>55 251 527</b>	<b>34 400 000</b>	<b>52 200 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>11 032</b>	<b>51 489 326</b>	<b>3 239 956</b>	<b>522 245</b>	<b>55 251 527</b>	<b>34 400 000</b>	<b>52 200 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>7 732</b>	<b>33 889 326</b>	<b>2 235 793</b>	<b>522 245</b>	<b>36 647 364</b>	<b>34 400 000</b>	<b>34 600 000</b>

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

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

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



*Immeuble Uniquis - Bad Homburg - Allemagne*



# L'ORDRE DU JOUR ET LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 21 JUIN 2019

### ➤ ORDRE DU JOUR

#### 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 2018,
- 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,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2018,
- Constatation du montant de la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement.

#### RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification des statuts consécutive à l'homologation du nouveau règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers par arrêté du 12 février 2019,
- Pouvoirs pour formalités.

### ➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2018 :

- le capital atteignait la somme de 66 181 500,00€, soit une augmentation de 18 800 250,00 € ;
- le poste "primes d'émission" net de prélèvements s'élevait à 1 279 784,43 €, soit une augmentation de 363 264,49 €.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2018.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, donne quitus au conseil de surveillance.

#### 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 2018	1 224 379,49 €
Minoré du report à nouveau	- 74 889,49 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>1 149 490,00 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>Dividende total au titre de l'exercice 2018</b>	<b>948 041, 34 €</b>
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>201 448,66 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 31,08 €.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu ou le prélèvement forfaitaire unique et les prélèvements sociaux :

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2018	2 <sup>ème</sup> trim 2018	3 <sup>ème</sup> trim 2018	4 <sup>ème</sup> trim 2018
Pour un trimestre entier	2,31 €	4,77 €	12,00 €	12,00 €

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur comptable 67 662 733,09 €  
soit 1 789,17 € par part

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 2018 :

- valeur de réalisation 64 611 206,15 €  
soit 1 708,48 € par part

## HUITIÈME RÉSOLUTION

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 2018 :

- valeur de reconstitution 75 724 550,89 €  
soit 2 002,34 € par part

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat est qualifiée, à la charge de la SCPI, qui s'élève à 857,51 € HT pour l'année 2018.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

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 4 092,86 € pour l'année 2018.

## ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des modifications du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers homologuées par un arrêté du 12 février 2019 et statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier :

- l'article 6 des statuts comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### "Article 6. CAPITAL SOCIAL

[...]

Les associés seront alors avertis de cette suspension par le bulletin trimestriel d'information ou tout autre moyen approprié et des nouvelles modalités de retrait. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### "Article 6. CAPITAL SOCIAL

[...]

Les associés seront alors avertis de cette suspension par le bulletin d'information ou tout autre moyen approprié et des nouvelles modalités de retrait."

- l'article 7 des statuts comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### " Article 7. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

###### 1. AUGMENTATION DU CAPITAL

[...]

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information et dans la notice au BALO."

#### **Nouvelle rédaction :**

##### "Article 7. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

###### 1. AUGMENTATION DU CAPITAL

[...]

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin d'information."

- l'article 8 des statuts comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**"Article 8. RETRAIT DES ASSOCIES**

[...]

La demande de retrait faite par lettre recommandée avec avis de réception doit être accompagnée des certificats représentatifs des parts."

**Nouvelle rédaction :**

**"Article 8. RETRAIT DES ASSOCIES**

[...]

La demande de retrait **doit être faite soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents. Cette demande** doit être accompagnée des certificats représentatifs des parts."

## DOUZIÈME 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.



*Hôtel IBIS - Hallbergmoos - Munich*



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

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

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

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

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

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

## ENDETTEMENTS ET LEVIERS

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

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros 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 louée.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "ASPIM"

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

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

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

## PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation. Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI. Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

## MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

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

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

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

### VALEUR VÉNALE

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

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

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

### VALEUR DE RÉALISATION

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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





## BNP PARIBAS REIM FRANCE

### Personnes chargées de l'information

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE

BNP Paribas REIM France

Téléphone : 01 55 65 23 55

email : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

**Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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

(sous le numéro GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007

et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM)

Photo de couverture : Immeuble Uniqus - Bad Homburg - Allemagne

 **PEFC** 10-31-1544 / Certifié PEFC / Cet imprimé est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / [pefc-france.org](http://pefc-france.org)



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier  
d'un monde  
qui change