

OPUS REAL RAPPORT ANNUEL 2020



**INVESTMENT
MANAGEMENT**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire

*Directeur
du Fund Management*

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

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

Cyril de FRANQUEVILLE
Membre du directoire

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

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

Vice-président

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

Membres

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

LA SCPI

➤ OPUS REAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier.

Capital au 31/12/2020 : 137 361 000 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

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

Visa AMF : SCPI n° 18-01 en date du 16 février 2018- Note d'information actualisée en mars 2021

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

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

Vice-Président

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

Membres

- **Pierre LE BOULERE**
56400 LE BONO
- **Xavier DECROCQ**
06400 CANNES
- **Christian LEFEVRE**
07170 LAVILLEDIEU
- **Bernard PAULET**
92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- **BNP Paribas Real Estate Financial Partner,**
représentée par Nicolas BECKER
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
- **BNP Paribas,**
représentée par Sophie AUTECHAUD
75009 PARIS
- **CARDIMMO,**
représentée par Alessandro DI CINO
75009 PARIS

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

- **Deloitte & Associés**
6, place de la Pyramide
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

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

DÉPOSITAIRE

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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



SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020	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	22
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 JUIN 2021	42
GLOSSAIRE	45



Éditorial

Par Dimitri Boyer,
Fund Manager
de la SCPI Opus Real



Malgré l'ampleur des conséquences de la pandémie, qui a mis à l'arrêt de larges pans de l'économie européenne, l'Allemagne a une nouvelle fois démontré sa résilience économique en 2020. En effet, la baisse d'activité estimée pour l'année en Allemagne (-5,3 %) devrait y être bien plus modérée que dans l'ensemble de la zone euro (-7,3 %), grâce notamment à leur gestion domestique du confinement et à une diffusion semble-t-il plus limitée du virus, au moins sur les 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2020.

Si le volume de transactions immobilières devrait logiquement se contracter par rapport à 2019, il ne faut pas oublier que l'Allemagne demeure le plus gros marché européen en termes de volumes investis, désormais loin devant le Royaume-Uni devenu extérieur à l'Union.

Dans ce contexte si particulier confirmant tout l'intérêt d'une diversification importante du portefeuille détenu, votre **SCPI Opus Real** a poursuivi le développement de son patrimoine avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux récent dans le centre-ville de Brême, multi-locataires et loué à 100 %, pour un volume d'environ 40 M€.

Cette acquisition, couplée à la sécurisation fin 2020 d'un nouvel immeuble de bureaux situé à Ratingen (agglomération de Düsseldorf) et acquis début 2021 pour environ 46 M€, permet de consolider un portefeuille immobilier disposant de bons fondamentaux, dont la valeur totale dépasse ainsi les 165 M€¹.

« Les deux acquisitions de Brême et de Ratingen viennent renforcer la diversification du patrimoine de votre SCPI. »

Ces investissements ont notamment été permis par les 38 M€ de capitaux levés sur l'année, avec l'entrée en particulier d'un investisseur institutionnel, soit un montant quasiment équivalent à celui de 2019 (42 M€). Opus Real a en outre utilisé sa faculté de financements bancaires afin de bénéficier d'un effet de levier sur sa performance. Post acquisition de l'immeuble de Ratingen mentionné ci-avant, le ratio d'endettement d'Opus Real s'élève ainsi à 27 %² soit un niveau en ligne avec l'objectif cible du fonds.

Cette période particulière n'a pas été sans conséquence pour votre SCPI et certains de ses locataires : le choc économique actuel nous a obligés à adopter une approche pragmatique et réaliste envers certains d'entre eux. En particulier, le locataire de l'hôtel situé à proximité de l'aéroport de Munich, dont l'activité a été particulièrement affectée par la crise sanitaire, a fait l'objet de toute notre attention. Les aménagements locatifs qui ont pu être consentis, combinant franchise et report d'une partie des loyers, ont, bien sûr, affecté négativement le résultat et la distribution 2020. Ils n'en étaient pas moins nécessaires, dans un objectif de sécurisation des revenus de votre SCPI à plus long terme.

Gageons que ces efforts ponctuels permettront à Opus Real, en fonction de l'évolution de la situation sanitaire en 2021 – et notamment de l'avancée des campagnes de vaccination – de tirer parti de la dynamique de reprise attendue.

Forts des fondamentaux solides propres au marché immobilier allemand et de la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI, nous poursuivrons ainsi résolument le développement d'Opus Real en 2021.

¹ Valeur vénale totale des actifs en portefeuille au 31/12/2020 : 125 M€. La valeur indiquée dans le corps du texte (165 M€) tient compte de l'estimation de l'actif de Ratingen acquis en janvier 2021.

² Ratio d'endettement au 31/12/2020 : 15 % (calcul effectué sur la valeur de réalisation conformément à l'autorisation de l'AG du 9 décembre 2020). La valeur indiquée dans le corps du texte tient compte de l'emprunt supplémentaire souscrit pour l'acquisition de l'actif de Ratingen.

LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2020

FICHE D'IDENTITÉ

NOM OPUS REAL
 TYPE Immobilier diversifié
 principalement localisé en Allemagne
 NOMBRE DE PARTS 78 492
 CAPITAL 137 361 000 €
 NOMBRE D'ASSOCIÉS 2 281

LES CHIFFRES CLÉS

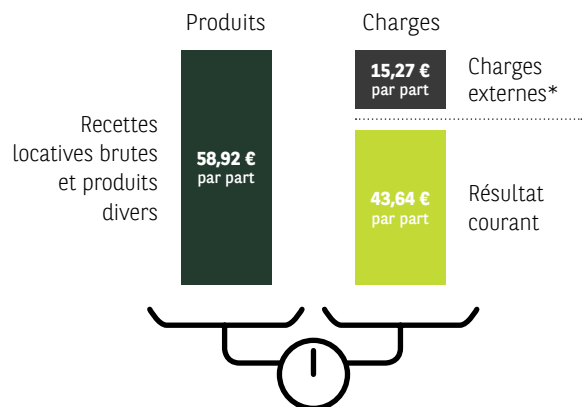
LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale	125,00	1 592,52 €
Valeur de réalisation	137,18	1 747,64 €
Valeur de reconstitution	161,58	2 058,50 €

LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Distribution pour 12 mois de jouissance	44,13 € /part
Report à nouveau cumulé	5,66 € /part
Parts souscrites en 2020	19 742 parts
Retraits en 2020	283 parts
Prix de souscription au 31 décembre 2020*	1 960,00 € /part
Valeur de retrait au 31 décembre 2020*	1 785,00 € /part

* Depuis le 1^{er} mai 2021, le prix de la part est de 1 980,00 € (frais de souscription inclus). La valeur de retrait s'élève à 1 803,21 € par part.

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

4
immeubles

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

3,8 M€
de loyers et produits
annexes facturés

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

16
locataires

* Moyenne annuelle 2020.

** Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. À la différence du TOF « BRUT », pour la détermination du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Brême	Bad Homburg / Francfort
31 %	28 %
Munich	Hallbergmoos / Munich
27 %	14 %

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



Bureaux
86 %



Hôtellerie
14 %

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

► CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne. Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG¹ comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas REIM, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent. En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- À l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- À l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation. C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

¹ ESG pour « Environnement, Social et Gouvernance ».

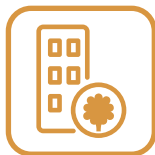
► OPUS REAL

En valeur vénale, 100 % des actifs de la SCPI Opus Real sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



60 %

des actifs avec un plan d'efficacité énergétique



40 %

des actifs avec une certification exploitation



100 %

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



60 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur de la biodiversité



60 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur de la mobilité douce



60 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur du confort des utilisateurs



100 %

des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite



60 %

des actifs avec au moins une initiative de dialogue avec les locataires sur les thématiques ESG

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE

LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Sur l'ensemble de l'année, nous estimons que le PIB de la zone euro a reculé de -7,3 %.

Alors que la croissance devrait rebondir en 2021 (+3,8 % à date d'écriture du rapport), la recrudescence de l'épidémie dans la plupart des états membres de la zone euro et les restrictions sanitaires mises en place pèsent sur la dynamique de rattrapage. Si la perte d'activité causée par la crise de la Covid-19 ne sera probablement pas effacée avant la fin de l'année 2021, les nouvelles entourant la distribution d'un vaccin sont encourageantes, laissant prévoir que le niveau du PIB de la zone euro repasserait au-dessus de son niveau d'avant-crise dans le courant de l'année 2022.

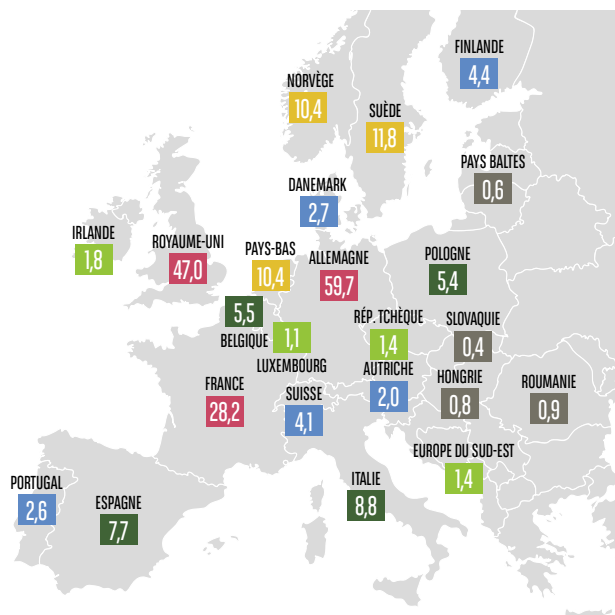
L'économie allemande aura connu une contraction de l'activité économique en 2020 (-5,3 %) bien plus modérée que dans l'ensemble de la zone euro (-7,3 %). Ce résultat s'explique essentiellement par un confinement durant le printemps 2020, moins strict outre-Rhin. Même si le deuxième confinement durant l'automne a interrompu la reprise, la disponibilité des vaccins améliore le climat des affaires. Un rebond modéré est ainsi attendu en 2021 (+2,7 %), avant une accélération en 2022 (+5,1 %). Aussi, le marché du travail a assez bien résisté grâce à un large recours aux dispositifs de chômage partiel (Kurzarbeit). C'est pourquoi le taux de chômage devrait rester particulièrement bas, autour de 5 % d'ici à fin 2021, contre 3,2 % toutefois en 2019.

L'inflation devrait progresser et retrouver un rythme normal dès 2021 (+1,3 %), après un niveau particulièrement faible en 2020 (+0,4 %), notamment en raison de la modification temporaire de la TVA, passée de 19 % à 16 % du 1^{er} juillet au 31 décembre 2020 pour soutenir la consommation dans un contexte de crise sanitaire et économique. Mécaniquement, cela engendrera une meilleure progression des loyers via les effets d'indexation dès cette année. Enfin, soutenue par une Banque Centrale Européenne active et un fort appétit des investisseurs pour la dette allemande, les Bunds à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici au moins mi-2022. Cela favorisera l'attrait pour le placement immobilier outre-Rhin.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2020, l'Allemagne a confirmé sa place, acquise en 2019, de plus gros marché européen d'investissements en immobilier d'entreprise. Ce sont ainsi 59,7 milliards d'euros qui ont été investis en 2020, soit une baisse annuelle de seulement -19 %, malgré un contexte sanitaire et économique compliqué. Les volumes investis au sein des 48 marchés européens suivis par BNP Paribas Real Estate ont pour leur part reculé de -23 % en moyenne.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2020 (en milliards d'€)

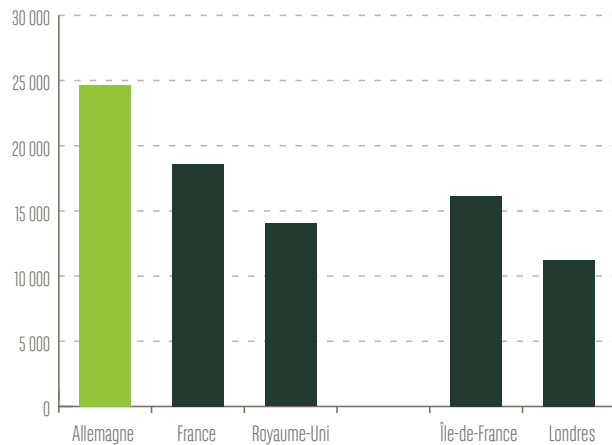


Source : BNP Paribas Real Estate

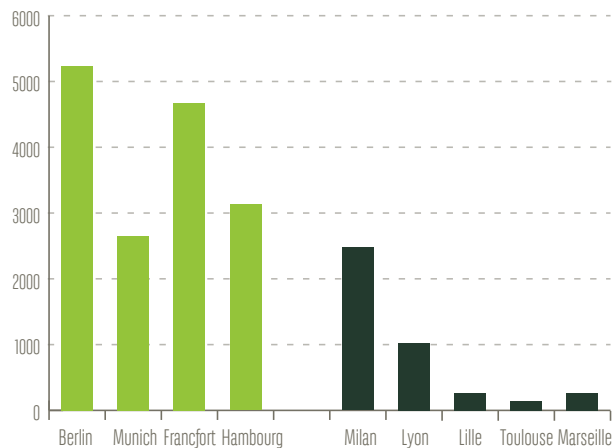
LE MARCHÉ DES BUREAUX

Le marché des bureaux en Allemagne n'a pas été épargné par le fort ralentissement de l'activité économique induit par la crise sanitaire et les restrictions de circulation. La totalité des principaux marchés a ainsi enregistré de fortes baisses des volumes en 2020, notamment à Francfort (-39 %) et à Hambourg (-35 %). La baisse est également notable à Berlin (-30 %) et à Munich (-26 %). Bien qu'indéniable, la contraction des volumes en Allemagne est à relativiser. En effet, les marchés allemands sont entrés dans la crise avec des fondamentaux extrêmement solides, bénéficiant d'une demande particulièrement forte et en progression importante depuis plusieurs années. D'autre part, le 4^{ème} trimestre 2020 a déjà laissé entrevoir une certaine embellie, avec des volumes placés en augmentation par rapport au 3^{ème} trimestre. Sous réserve d'une amélioration rapide de la situation sanitaire, les marchés allemands devraient ainsi se montrer résilients et pourraient relativement rapidement retrouver des niveaux proches de ceux d'avant-crise.

VOLUME INVESTIS EN BUREAUX EN 2020 (en millions d'€)



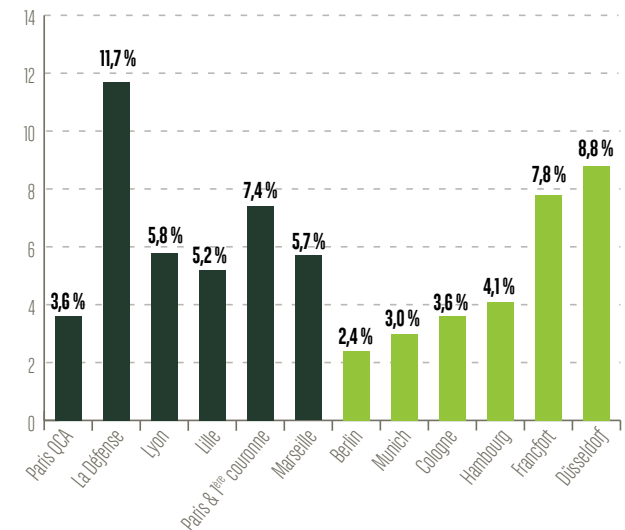
Source : BNP Paribas Real Estate



Source : BNP Paribas Real Estate

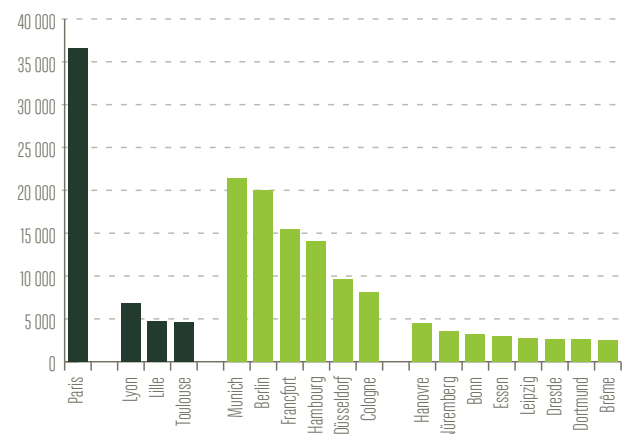
La plupart des marchés allemands sont entrés dans la crise en situation de sous-offre. En dépit d'une légère augmentation, également due à une hausse des livraisons de bureaux neufs, les taux de vacance en fin d'année demeurent à des niveaux particulièrement faibles, en particulier à Berlin (2,4 %) et à Munich (3 %), où les bureaux neufs sont toujours extrêmement rares et recherchés. La vacance est également très faible à Hambourg (4,1 %) et proche de son niveau historique à Francfort (7,8 %). Ainsi, les valeurs locatives « prime » en Allemagne ne devraient pas connaître d'ajustement à la baisse, et pourraient même à nouveau légèrement augmenter. En période de crise, l'Allemagne fait figure de valeur refuge pour les investisseurs européens. La robustesse de son économie bénéficie à ses marchés immobiliers, qui apparaissent particulièrement sécurisés et solides.

TAUX DE VACANCE À FIN 2020 (en %)



Source : BNP Paribas Real Estate

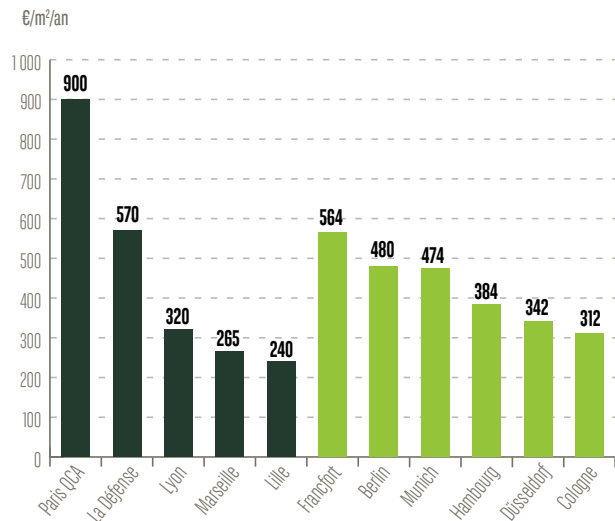
PARC DES BUREAUX À FIN 2020 (en milliers de m²)



Source : BNP Paribas Real Estate

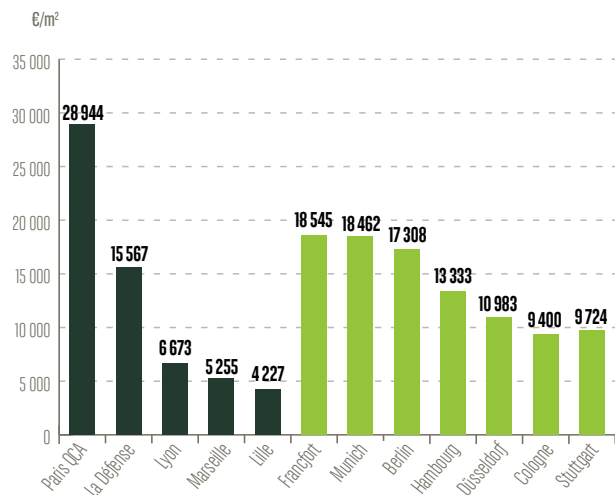
Comme partout en Europe, la montée en puissance du travail à distance représente l'une des principales interrogations sous-tendant le futur des marchés immobiliers. Toutefois, la législation allemande assez contraignante en termes d'équipement des salariés travaillant en dehors du bureau, ainsi que l'attachement des employés au bureau traditionnel, pourrait limiter son impact. De même, la progression attendue de l'emploi de bureau et la très faible disponibilité des bureaux dans les principales métropoles allemandes contribueront également à atténuer l'effet de l'augmentation du télétravail en Allemagne.

LOYERS PRIME À FIN 2020 FRANCE VS. ALLEMAGNE



Source : BNP Paribas Real Estate

VALEURS VÉNALES PRIME À FIN 2020 FRANCE VS. ALLEMAGNE



Source : BNP Paribas Real Estate, PMA

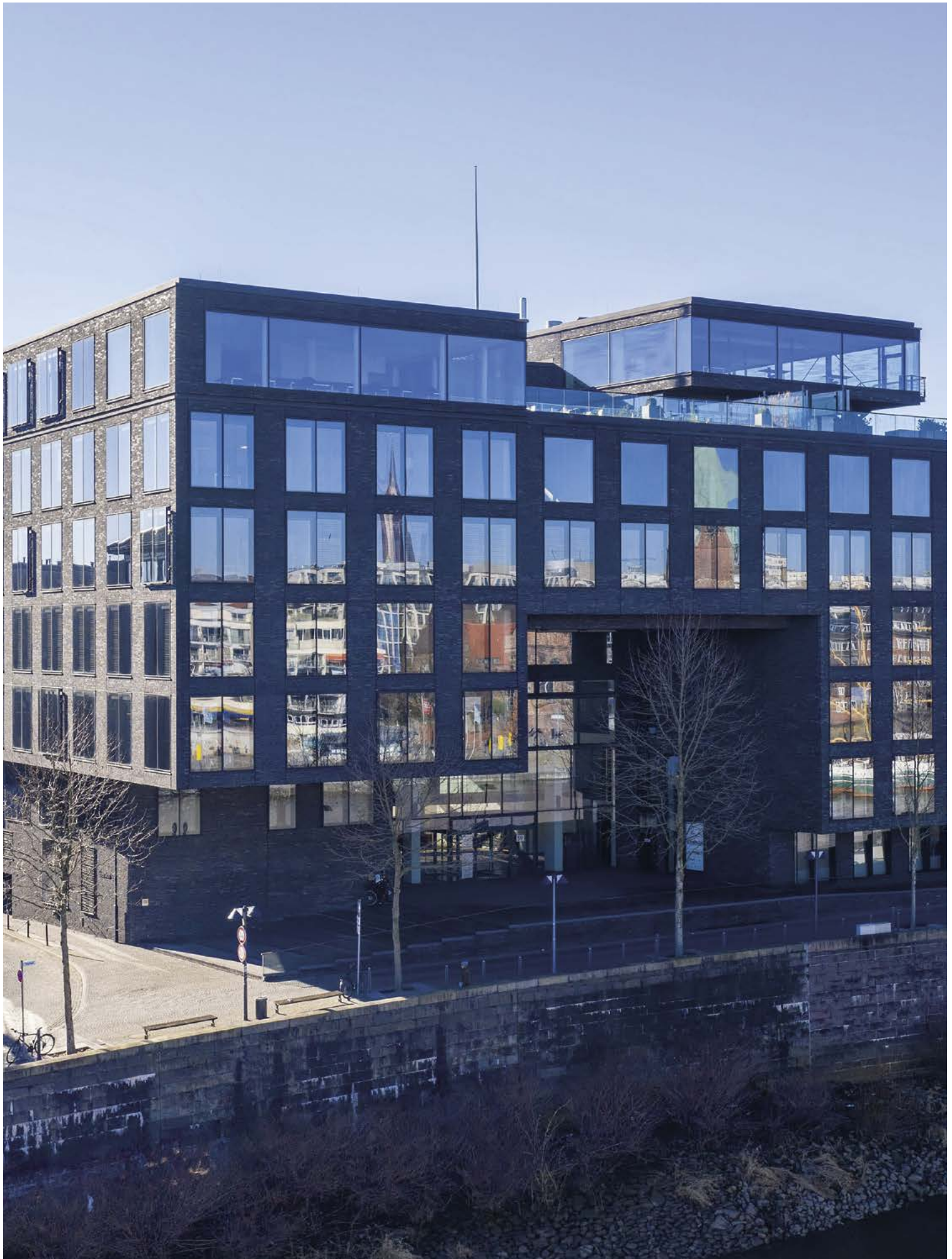
LE MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

L'Allemagne compte, selon le dernier décompte datant de 2020 de l'institut statistique Destatis, 12 874 hôtels.

Le « RevPar »* a logiquement chuté en 2020 avec le coup de frein qu'a connu l'industrie touristique du fait de la pandémie de la Covid-19. Ce recul de l'activité est aussi bien observé pour le tourisme de loisir que pour les voyages d'affaires. Dans l'ensemble, le RevPar a baissé de 63,8 % en Allemagne, avec un taux d'occupation en retrait de 42,8 %, quand dans le même temps au niveau européen le recul du RevPar fut de -63,7 % et la baisse du taux d'occupation de -43,5 %.

L'investissement en hôtels en Allemagne a représenté plus de 2,2 milliards d'euros en 2020, une baisse de 56 % par rapport à l'année 2019 (à titre de comparaison 871 millions d'euros ont été investis en France).

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



Teerhof 59 - Brême - Allemagne

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

ACQUISITION

Votre SCPI a poursuivi son développement en 2020 avec l'acquisition d'un 4^{ème} actif situé en Allemagne.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix acheteur (M€) AEM
Teerhof 59 - BRÊME	9 392	Bureaux	40,2
TOTAL	9 392		40,2

Teerhof 59, Brême

La SCPI Opus Real a acquis, le 31 août 2020, un immeuble de bureaux situé à Brême, sur une péninsule entre le centre historique et les quartiers plus récents de la ville, pour un prix AEM¹ d'environ 40,2 M€.

Brême, 11^{ème} ville d'Allemagne et centre européen de l'aviation et de l'aérospatiale, concentre une économie essentiellement basée sur l'activité portuaire et les entreprises de services (IT & innovation).

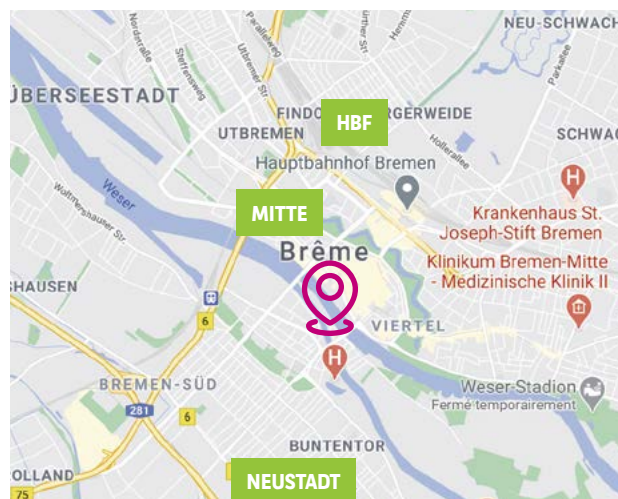
L'actif construit en 2009 bénéficie d'une excellente desserte via les transports en commun situés à 200 mètres et l'aéroport accessible en moins de 15 minutes. Il est localisé à proximité immédiate du centre-ville.

Il offre plus de 9 000 m² d'espaces locatifs modernes et flexibles sur huit étages et permet une utilisation multi-locataires. Il est ainsi loué à 100 % à 8 contreparties locatives avec une durée ferme résiduelle des baux de près de 4 ans. Citons, parmi les principaux locataires, la société AW / Enercon (51 %), l'un des leaders mondiaux dans la fabrication d'éoliennes.

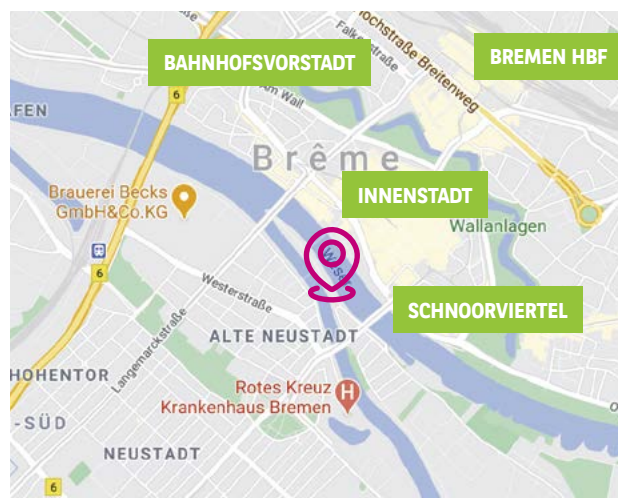
À noter qu'une garantie locative de 17 mois a été négociée avec le vendeur afin de se prémunir contre les potentiels impayés liés à la crise sanitaire.



Teerhof 59 - Brême



HBF : Gare Centrale / Mitte : centre ville / Neustadt : Nouvelle ville.



Bahnhofsvorstadt : Gare de banlieue / Bremen HBF : Gare centrale / Innenstadt : Centre ville / Schnoorviertel : quartier Schnoorviertel.

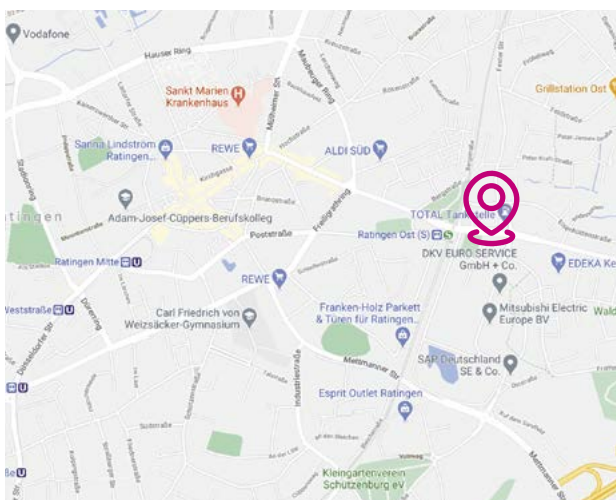
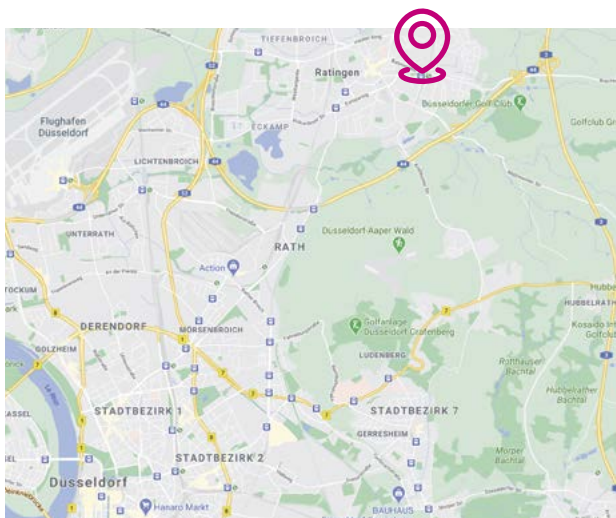
¹ AEM : Acte En Main.

Balcke-Dürr-Allee 1, Ratingen

Le 16 octobre 2020, la SCPI a signé une promesse de vente pour l'acquisition d'un ensemble de deux corps de bâtiments à usage de bureaux situé à Ratingen (à proximité immédiate de Düsseldorf, septième plus grande ville d'Allemagne) pour un montant d'environ 46 M€ AEM. Cet ensemble récent, multi-locataires, de 11 000 m² est labellisé LEED Platinum. Situé dans le marché de bureaux établi de Ratingen East, qui attire de nombreuses entreprises de renom telles que SAP, Cap Gemini, Mitsubishi, etc., il bénéficie en outre d'une excellente desserte en transports en commun. Le métro est situé à 2 minutes à pied ; la gare centrale de Düsseldorf et l'aéroport sont accessibles en respectivement 15 et 20 minutes en transports. La réitération de cette acquisition a été effective le 13 janvier 2021.



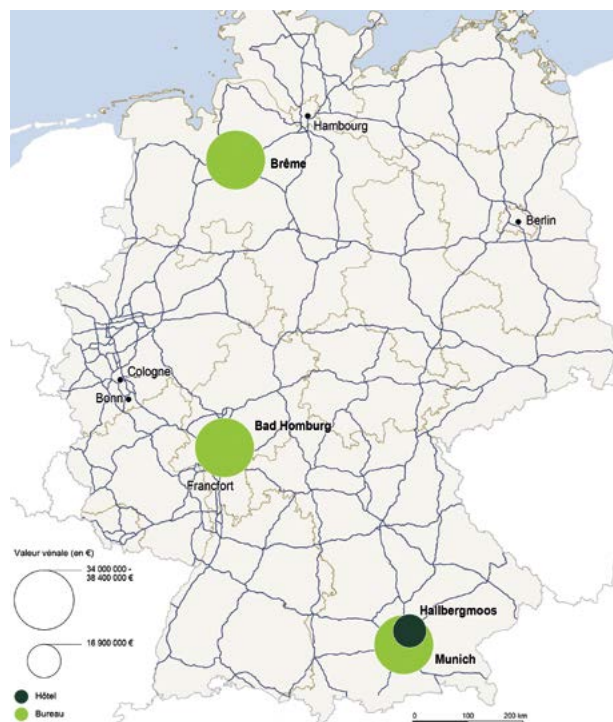
Balcke-Dürr-Allee 1 - Ratingen



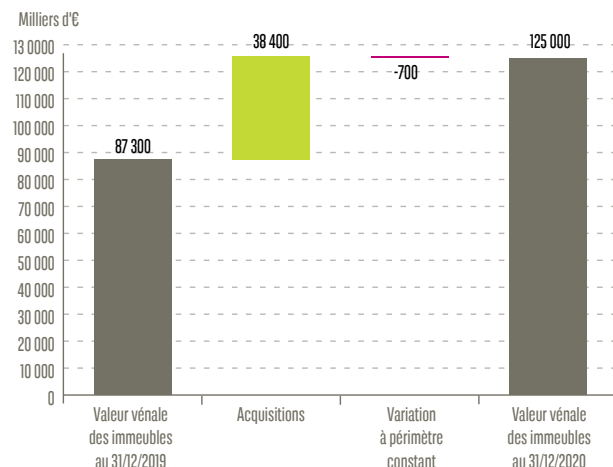
LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Le patrimoine de votre SCPI est aujourd'hui composé de trois immeubles de bureaux et d'un hôtel. La stratégie d'investissement de ce véhicule permettra une diversification de son patrimoine à 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 d'investissement.

	Bureaux	Hôtels	Total
Bad Homburg/ Francfort	28 %	0 %	28 %
Hallbergmoos/ Munich	0 %	14 %	14 %
Munich	27 %	0 %	27 %
Brême	31 %	0 %	31 %
TOTAL	86 %	14 %	100 %



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI



La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Opus Real s'élève à 125 M€ hors droits au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 37,7 M€ par rapport au 31 décembre 2019 (87,3 M€). Cette évolution s'explique essentiellement par l'acquisition de l'immeuble de bureaux à Brême valorisé à hauteur de 38,4 M€ au 31 décembre 2020.

À périmètre constant, la différence de 0,7 M€ s'explique principalement par la baisse de valeur de l'hôtel Ibis (-1,1 M€ soit -6%) en raison de l'impact fort de la crise sanitaire sur le secteur de l'hôtellerie mais qui a été partiellement compensée par la hausse de l'actif à Bad Homburg (+0,4 M€).

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

	31/12/2019		31/12/2020		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	104,95	1 777,74	137,18	1 747,64	-30,10	-1,7 %
Valeur de reconstitution	122,92	2 082,25	161,58	2 058,50	-23,74	-1,1 %

Il est à noter que compte tenu de la collecte de capitaux et de l'investissement réalisés en 2020, la comparaison en milliers d'euros avec 2019 n'est pas pertinente.

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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

Les taux d'occupation financiers brut et « ASPIM » sont de 100 % pour l'année 2020, comprenant la garantie locative d'H.TRIUM, dont les surfaces sont désormais louées à plus de 70 % (cf. ci-dessous).

À titre informatif, le taux d'occupation physique à fin 2020 s'élève ainsi à 95 %.

À noter les 2 garanties locatives qui ont été négociées à l'acquisition des immeubles :

- Concernant l'immeuble de bureaux H.TRIUM, garantie locative de 3 ans pour la période du 30 juin 2019 au 30 juin 2022, afin d'assurer la perception de revenus sur l'ensemble de l'actif dès la date d'acquisition.
- Concernant l'immeuble de Brême acquis en 2020, garantie locative de 17 mois à compter de la date d'acquisition (31 août 2020) couvrant les potentiels impayés liés à la crise de la Covid-19.

	Moyenne 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Moyenne 2020
TOF BRUT	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
TOF « ASPIM »	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Locaux loués en franchise de loyer	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
LOCAUX VACANTS	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
En travaux ou sous promesse de vente	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Locaux disponibles à la location	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2020

Le locataire « Monotype » de l'immeuble de bureaux à Bad Homburg (10 % des revenus locatifs de l'actif) a mis fin à son contrat de bail le 14 octobre 2020. Ces surfaces ont été immédiatement relouées à un autre locataire de l'immeuble (cf. « Principales locations de 2020 »).

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire	Secteur d'activité
Horexstraße 28- 30 - BAD HOMBURG	762	Bureaux	MONOTYPE	Marketing et communication

LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2020

Pour rappel, trois baux long terme signés en 2019 sur l'immeuble de bureaux H.TRIUM à Munich ont pris effet en 2020. Ils concernent les locataires suivants, pour plus de 3 100 m² au total :

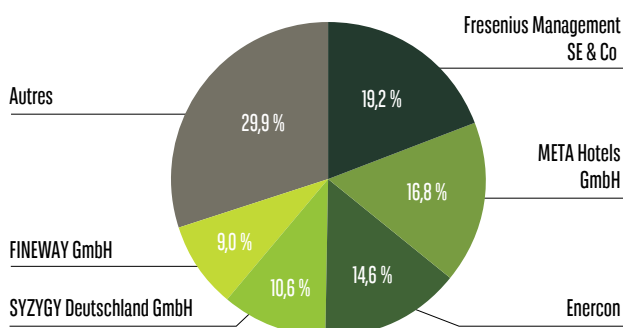
- SONEPAR (groupe français, leader de la distribution de matériels électriques) ;
- FINEWAY (tour-opérateur opérant en Allemagne, en Autriche et en Suisse) ;
- SWECO (cabinet d'architecture et entreprise d'ingénierie de la construction d'origine suédoise avec des projets dans 70 pays).

Au 31 décembre 2020, les locations réalisées sur H.TRIUM représentent plus de 70 % des surfaces de l'immeuble.

Par ailleurs, dès le 16 octobre 2020, « Fresenius », principal locataire de l'immeuble à Bad Homburg, s'est étendu sur l'ensemble des surfaces libérées par Monotype (cf. « Principaux congés de 2020 ») pour un loyer globalement identique.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire	Secteur d'activité
Hansastraße 10 MUNICH	779	Bureaux	SONEPAR	Distribution matériels électriques
Hansastraße 10 MUNICH	1 553	Bureaux	FINEWAY	Tour opérateur
Hansastraße 10 MUNICH	780	Bureaux	SWECO	Cabinet d'architecture/ingénierie de la construction
Horexstraße 28- 30 - BAD HOMBURG	762	Bureaux	FRESENIUS	Soins de santé
TOTAL	3 874			

LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2020)



Au 31 décembre 2020, Opus Real détient en pleine propriété un patrimoine de 4 actifs, 100 % loués à 16 contreparties locatives de qualité. Elles offrent une bonne sécurité des flux locatifs sur le long terme du fait des durées d'engagement ferme longues (7,4 années en moyenne).

À cette même date, les 5 principales contreparties locatives de la SCPI, représentant 70% des revenus locatifs d'Opus Real, sont :

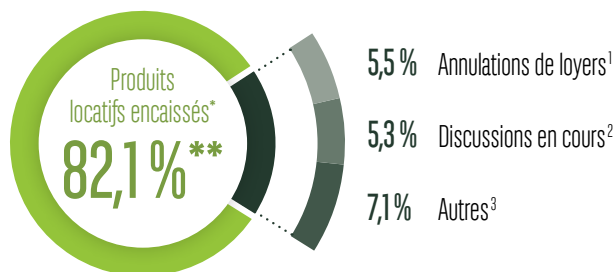
- FRESENIUS, principal locataire sur l'immeuble à Bad Homburg (19,2 % des loyers de la SCPI) ;
- META Hotels GmbH, locataire de l'hôtel à Hallbergmoos (16,8 % des loyers de la SCPI) ;
- ENERCON, principal locataire sur l'immeuble de Brême (14,6 % des loyers de la SCPI) ;
- SYZYG Deutschland GmbH, locataire sur l'immeuble à Bad Homburg (10,6 % des loyers de la SCPI) ;
- FINEWAY GmbH, principal locataire sur l'immeuble à Munich (9,0 % des loyers de la SCPI).

En outre, la SCPI a perçu 1 133 K€ de revenus liés à la garantie locative sur l'actif H.TRIUM (revenus comptabilisés en produits annexes), couvrant 100 % des loyers de l'actif au 31 décembre 2020.

PERCEPTION DES LOYERS – PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les loyers et produits annexes facturés sur l'exercice 2020 pour 3 833 K€, concernent les actifs de Bad Homburg, Ibis Munich et H.TRIUM (y compris la garantie locative) ainsi que l'actif de Brême, acquis fin août 2020, pour les quatre derniers mois de l'exercice.

La perception des loyers continue d'être un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers et refacturations de charges encaissés au 31 décembre 2020 représentent 82,1 %** des quittancements réalisés aux locataires au cours de l'année 2020.



¹ Avoirs relatifs à Meta Hotels GmbH.

² Négociations en cours avec Meta Hotels GmbH.

³ Retards techniques de paiement de certains locataires sur l'immeuble de Brême.

* Garantie locative H.Trium incluse.

** Analyse réalisée sur la base d'extractions comptables en date du 12 février 2021.

Les postes « Franchises de loyers » (5,5%) et « Discussions en cours » (5,3%) concernent uniquement META Hotels GmbH, locataire de l'hôtel de Munich, dont le secteur d'activité est particulièrement touché par la crise actuelle. Outre la part des loyers qui sera définitivement abandonnée sous forme d'avoirs, les équipes de gestion négocient actuellement une solution amiable avec le locataire pour l'étalement du solde des loyers non perçus à fin 2020 avec comme objectif principal de favoriser la pérennité de l'exploitation sur le long terme. À noter que l'échéancier de paiement en cours de négociation est pour le moment parfaitement respecté par l'opérateur hôtelier.

Enfin, le poste « Autres » pour 7,1% concerne quasi-exclusivement certains retards techniques de paiement de divers locataires de l'immeuble de Brême acquis fin août 2020, dont la recouvrabilité ne pose pas d'inquiétude à ce stade.

Compte tenu des garanties bancaires dont dispose la SCPI pour couvrir les impayés, aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée à fin 2020.

LES TRAVAUX

Les quatre immeubles dans le patrimoine de votre SCPI sont des immeubles neufs ou récents, livrés respectivement en 2009 pour l'actif de Brême, 2016 pour l'hôtel IBIS à Munich, 2017 pour l'actif de Bad Homburg et 2019 pour l'actif H.TRIUM à Munich. À ce titre, aucuns travaux significatifs n'ont été engagés sur l'année 2020, ni ne sont prévus à court terme.

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

Suite à l'assemblée générale mixte du 9 décembre 2019, cette autorisation s'établit à 40% de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI augmentée de ses autres actifs et passifs à la date du dernier arrêté comptable de la SCPI au 31/12/2018, soit un effet de levier maximum de 1,66 au sens de la Directive 2011/91/UE (AIFM).

Au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement de votre SCPI s'élève à environ 15% (calcul effectué sur la valeur de réalisation conformément à l'autorisation de l'assemblée générale du 9 décembre 2019).

Pour rappel, un premier financement bancaire avait été mis en place sur votre SCPI en juillet 2019 auprès de la banque allemande Münchener HYP. Il s'agit d'un financement hypothécaire de 20 M€, d'une durée de 9 ans (in fine). Il se décompose en 2 tranches :

- Une 1^{ère} tranche de 12 M€, tirée en juillet 2019, pour financer l'acquisition de l'actif H.TRIUM ;
- Une 2^{ème} tranche de 8 M€, tirée en juin 2020 relative aux décaissements prévus des compléments de prix sur l'actif H.TRIUM.

Le taux d'intérêt est fixe et s'élève respectivement à 0,90% et 0,76% pour les tranches 1 et 2.

En mai 2020, un second financement a été signé. Il s'agit d'un prêt revolving court terme de 25 M€ auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (marge de 0,80% + Euribor 3M flooré sur la tranche tirée et marge de 0,32% + Euribor 3M flooré sur la tranche non tirée). À noter que ce prêt n'avait pas été tiré au 31 décembre 2020, mais qu'une première tranche de 18 M€ a été débloquée début 2021 afin de financer partiellement l'acquisition de Ratingen (cf. « Événements postérieurs à la clôture »).

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

Prêts en cours	Prêt N°1	Prêt N°2	
Banque	Munchener HYP	BECM	
Date de signature	18/07/2019	14/05/2020	
Montant de l'emprunt	20 M€	25 M€	
Durée du prêt	9 ans	2 ans	
Profil d'amortissement	In fine	In fine	
Commission de montage	0,25 % du montant total du prêt	0,3 % du montant total du prêt	
	Tranche 1	Tranche 2	
Montant tiré au 31/12/2020	12 M€	8 M€	0 M€
Taux d'intérêt	0,90 %	0,76 %	0,80 % + Euribor 3M flooré
Suretés afférentes	Hypothèque sur les actifs de Bad Hambourg et de Ibis Hôtel	Hypothèque sur les actifs de Bad Hambourg et de Ibis Hôtel	n/a
Covenants	n/a	n/a	LTV <40 % ICR>X3

Au 31 décembre 2020, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 87,6% selon la méthode brute et à 114,6 % selon la méthode de l'engagement. À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

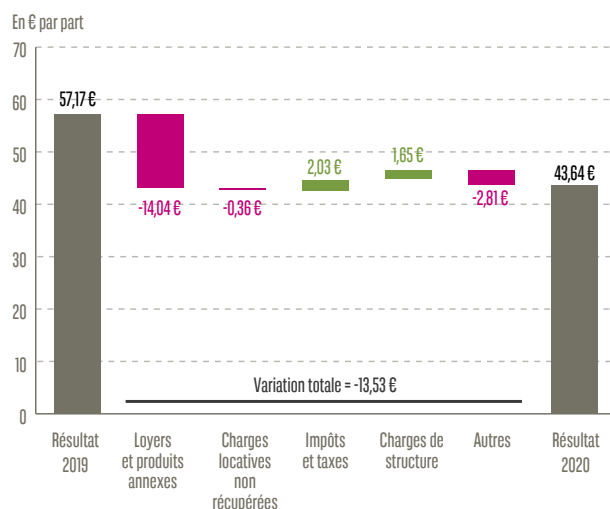
➤ LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2020 s'établit à 2 840 K€, en progression de 501 K€, par rapport au résultat 2019 de 2 339 K€.

Aussi, pour mieux comprendre l'évolution du résultat, il convient d'analyser le résultat par part. Compte tenu de la collecte, le nombre de parts moyen en jouissance est passé de 40 913 en 2019 à 65 064 en 2020.

Le résultat net 2020 a représenté 43,64 € par part, soit une diminution de 13,53 € par part par rapport à 2019, où il s'établissait à 57,17 € par part. Les facteurs explicatifs de cette baisse sont détaillés ci-après :



Loyers & produits annexes : sur un an, la baisse des loyers et produits annexes de 14,04 €/part s'explique principalement par un report d'emploi des fonds pour environ 29 M€, suite à la décision en mars 2020 d'arrêter le processus d'acquisition d'un deuxième hôtel à Munich, l'hôtellerie étant particulièrement impactée par la crise sanitaire et la SCPI déjà exposée à ce secteur. Ces fonds

ont finalement été employés en janvier 2021 pour l'acquisition d'un actif de bureaux à proximité de Düsseldorf (cf. page 13). Les facilités de paiement de loyers accordées à META Hotels GmbH, unique locataire de l'IBIS Hôtel de Munich, ont également eu un impact sur la perception des loyers en 2020.

Impôts et taxes : les impôts et taxes s'élèvent à 150 K€ au titre de 2020, soit 2,31 €/part (vs 178 K€ en 2019, soit 4,34 €/part) et sont constitués principalement de l'impôt allemand sur les revenus locatifs générés par les actifs en portefeuille (142 K€, soit 2,19 €/part) et payés directement par la SCPI Opus Real.

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

Charges de structure : au titre de l'exercice 2020, les charges de structure s'élèvent à 544 K€ (soit 8,36 €/part) et sont composées majoritairement de la commission de gestion (384 K€, soit 5,90 €/part), des frais de tenue de compte (61 K€, soit 0,94 €/part) équivalents principalement à une commission de non-utilisation sur le prêt BECM, des honoraires du dépositaire (19 K€, soit 0,29 €/part), des honoraires du commissaire aux comptes (7 K€, soit 0,11 €/part), et des honoraires divers (32 K€, soit 0,50 €/part).

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 1,15 K€ pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 3,23 K€ au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Autres : les autres charges s'élèvent à 202 K€ au titre de 2020 (soit 3,11 €/part), en hausse de 2,81 €/part par rapport à 2019. Elles sont composées majoritairement :

- Des charges d'intérêts sur emprunts pour 149 K€ (soit 2,29 €/part), en hausse 1,18 €/part par rapport à 2019 (46 K€ soit 1,11 €/part), avec des intérêts payés sur la tranche 1 (12 M€) tirée en juillet 2019 et la tranche 2 (8 M€) tirée en juin 2020 du prêt Munchener Hyp ;
- Des commissions et honoraires divers pour 40 K€ (soit 0,61 €/part), en hausse de 0,46 €/part par rapport à 2019 (6 K€ soit 0,15 €/part) : ils sont composés principalement des honoraires d'expertise, en hausse de 0,23 €/part (liée aux nouvelles acquisitions) et des honoraires de conseil fiscal (SFI), en hausse de 0,23 €/part (non comptabilisés en 2019).

DISTRIBUTION

La distribution 2020 s'est élevée à 44,13 € par part pour 12 mois de jouissance.

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau est de 5,66 € par part à la fin 2020, contre 5,31 € par part en 2019. Pour rappel, un montant est prélevé pour chaque nouvelle part souscrite afin de maintenir le niveau du report à nouveau existant et garantir ainsi l'équité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

DISTRIBUTION 2020 (€/part)

DISTRIBUTION COURANTE

44,13 €

Dont revenus de produits financiers

-

Dont revenus de valeurs mobilières

-

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

-

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

-

Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles

-

* Sauf cas de dispense justifié.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

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

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 payé par l'acquéreur ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2017	47 381 250 €	47 381 250 €	27 075	1 008	1 960 €	4 772 730 €
2018	66 181 500 €	21 118 405 €	37 818	1 309	1 960 €	1 954 891 €
2019	103 307 750 €	41 627 775 €	59 033	1 658	1 960 €	3 737 252 €
2020	137 361 000 €	38 189 165 €	78 492	2 281	1 960 €	3 454 850 €

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

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion (en euros HT)
2017	20	NS	NS	-	-
2018	355	1,3 %	NS	-	-
2019	265	0,7 %	NS	-	-
2020	283	0,5 %	NS	-	-

La légère baisse de collecte constatée repose sur une position attentiste des investisseurs qui cherchent à limiter la prise de risque dans ce contexte d'incertitudes. Les demandes de retrait se sont réalisées dans les conditions habituelles, les souscriptions de nouvelles parts ayant été très supérieures aux demandes de retrait. Cela confirme que les associés existants ont fait preuve de sang-froid et conservé leur détention.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription	1 960 €	1 960 €	1 960 €	1 960 €
Dividende versé au titre de l'année	-	31,08 €	56,50 €	44,13 €
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	-	1,59 %	2,88 %	2,25 %
Report à nouveau cumulé par part	-2,77 €	5,33 €	5,31 €	5,66 €

⁽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 € part part.

➤ ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 16 octobre 2020, la SCPI a signé une promesse de vente pour l'acquisition d'un ensemble de deux bureaux situé à Ratingen (à proximité immédiate de Düsseldorf) pour un montant d'environ 46 M€ AEM. Cet ensemble récent, multi-locataires, de 11 000 m², est labellisé LEED Platinum. La réitération de cette acquisition a été effective le 13 janvier 2021 grâce notamment au tirage d'une dette court terme auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel pour un montant de 18 M€.

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêtés des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

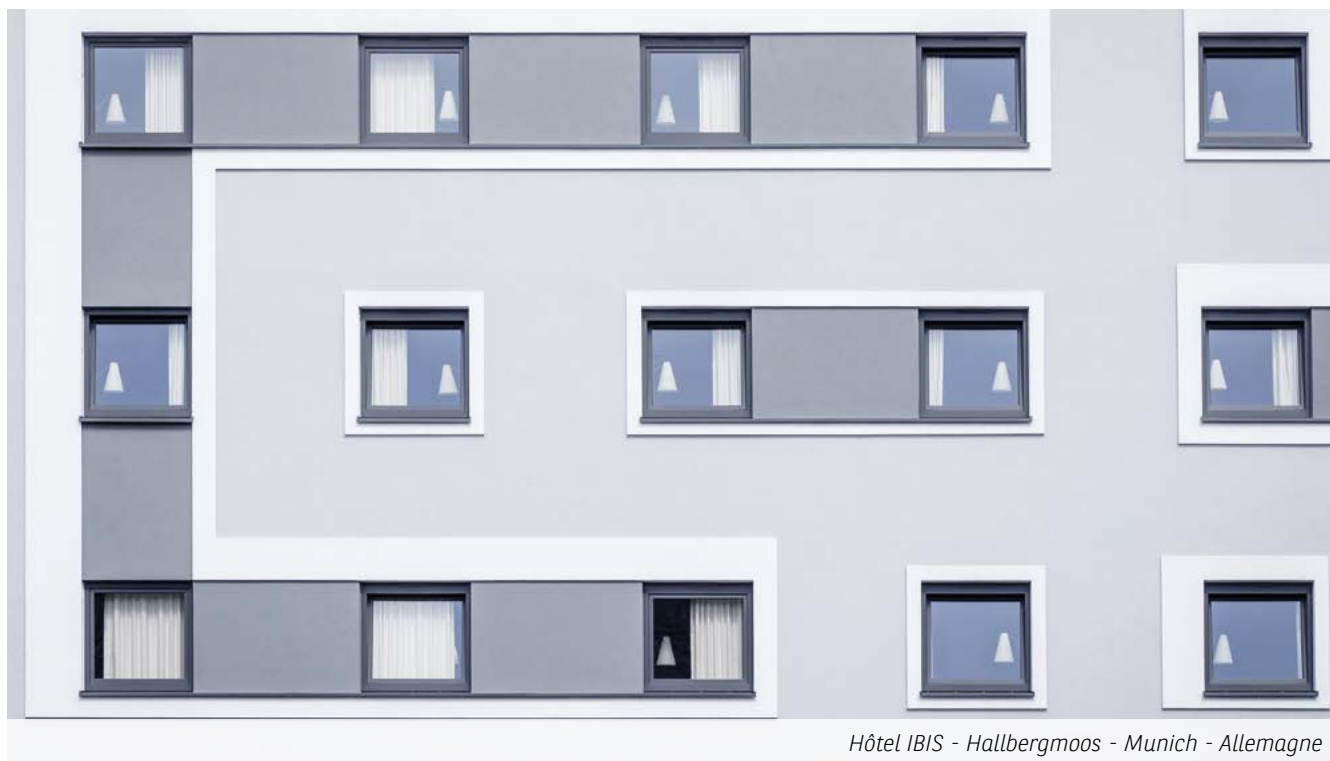
Depuis le 1^{er} mai 2021, le prix de la part d'Opus Real est porté à 1 980,00 € (ce prix s'entend net de tous autres frais) et se décompose comme suit :

Valeur nominale : 1 750,00 € ;

Prime d'émission : 230,00 € (y compris une commission de souscription de 176,79 € HT, soit 212,15 € TTC).

La nouvelle valeur de retrait s'élève à 1 803,21 € la part.

La date de jouissance des parts reste fixée au 1^{er} jour du quatrième mois suivant la souscription.



Hôtel IBIS - Hallbergmoos - Munich - Allemagne

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 candidature d'un expert externe pour un mandat débutant au 1^{er} janvier 2022 et sur la nomination de trois membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

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

Année	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾								
Produit activité immobilière	3,06	100,00	66,25	100,00	86,82	100,00	58,92	100,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits divers ⁽²⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL REVENUS	3,06	100,00	66,25	100,00	86,82	100,00	58,92	100,00
CHARGES ⁽¹⁾								
Commission de gestion	0,31	10,07	5,41	8,17	7,34	8,46	5,90	10,01
Autres frais de gestion	12,43	406,88	18,64	28,14	19,99	23,03	5,50	9,34
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00	0,08	0,12	2,31	2,66	3,87	6,58
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	12,74	416,94	24,13	36,42	29,65	34,15	15,27	25,93
Amortissements nets								
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,07	0,09	0,15
Provisions nettes ⁽³⁾								
Pour travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	12,74	416,94	24,13	36,42	29,65	34,15	15,27	25,93
RÉSULTAT COURANT	-9,68	-316,94	42,12	63,58	57,17	65,85	43,64	74,07
Variation report à nouveau	-9,68	-316,94	11,04	16,66	0,67	0,77	-0,49	-0,83
Variation autres réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00	31,08	46,91	56,50	65,08	44,13	74,90

L'ensemble des montants par part présenté ci-dessus a été calculé sur la base de la moyenne des titres détenus au 31/12/2020.

⁽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 2020 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
DETTES COURANTES						
Montant TTC	126 339,51	0,00	60 566,58	0,00	0,00	65 772,93
Nombre Factures	11					
% des achats de l'exercice	10,28 %	0,00 %	4,93 %	0,00 %	0,00 %	5,35 %
DETTES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant TTC	126 339,51	0,00	60 566,58	0,00	0,00	65 772,93
Nombre Factures	11					
% des achats de l'exercice	10,28 %	0,00 %	4,93 %	0,00 %	0,00 %	5,35 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
CRÉANCES COURANTES						
Montant TTC	842 573,83	0,00	0,00	249 143,65	118 020,10	475 410,08
Nombre Factures	41					
% du CA de l'exercice	19,87 %	0,00 %	0,00 %	5,88 %	2,78 %	11,21 %
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant TTC	842 573,83	0,00	0,00	249 143,65	118 020,10	475 410,08
Nombre Factures	41					
% du CA de l'exercice	19,87 %	0,00 %	0,00 %	5,88 %	2,78 %	11,21 %



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	128 133 653,43
Valeur comptable des participations et comptes courants	0,00
Valeur nette des autres actifs	12 175 718,94
Valeur comptable	140 309 372,37

SOIT POUR UNE PART :

1 787,56 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	125 000 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur avance sur comptes courants	0,00
Valeur nette des autres actifs	12 175 718,94
Valeur de réalisation	137 175 718,94

SOIT POUR UNE PART :

1 747,64 €

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

Valeur de réalisation	137 175 718,94
Frais d'acquisition sur immeubles	7 088 500,00
Commission de souscription	17 311 706,27
Valeur de reconstitution	161 575 925,21

SOIT POUR UNE PART :

2 058,50 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
+ Fonds collectés ⁽¹⁾	115 816 680,00	38 189 165,00	154 005 845,00
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	0,00	0,00	0,00
+/- Value sur cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00
- Distribution de la plus value	0,00	0,00	0,00
- Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-82 782 206,20	-38 117 359,00	-120 899 565,20
- Frais d'acquisition (non récupérables) ⁽³⁾	-5 121 344,36	-2 112 743,87	-7 234 088,23
+ Amortissements des frais d'acquisition	0,00	0,00	0,00
- Prélèvement sur la prime d'émission	-10 581 230,10	-3 559 723,72	-14 140 953,82
SOMMES RESTANT À INVESTIR	17 331 899,34	-5 600 661,59	11 731 237,75 €

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

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

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

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



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

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

➤ L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue 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^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

➤ LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

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

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

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

• La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du Groupe BNP Paribas ;
2. Assure une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés *a minima* une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rend 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 2020 de votre SCPI.

• La fonction Conformité :

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

1. La protection des intérêts du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption
6. L'intégrité de marché.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du Groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôle et évalue la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France et du Comité de Contrôle Interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

- Des missions d'assurance donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le Groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPI et FIA par objet,
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % 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 SCPI, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2020.

L'assemblée générale du 23 juin 2021 sera la quatrième assemblée générale d'approbation des comptes de notre SCPI.

Nous nous sommes réunis 4 fois lors de l'exercice 2020, le 5 mars, le 22 juin, le 23 septembre et le 4 décembre.

L'objectif de ces réunions est d'avoir tout au long de l'année la vision la plus complète possible de la vie de la SCPI, notamment en ce qui concerne le rythme de la collecte, les projets d'investissement et les perspectives de distribution.

La crise sanitaire et les incertitudes qui en ont résulté, ont marqué un ralentissement dans le rythme de la collecte, qui était jusqu'alors soutenue et en progression. Malgré l'entrée d'un investisseur institutionnel au capital de votre SCPI, à hauteur de 11 M€, la collecte globale se trouve donc en recul de 7 % par rapport à 2019, à 39 M€.

Pour autant, la société de gestion, avec l'appui du conseil de surveillance, a décidé de poursuivre la stratégie de recours à un endettement raisonné afin de bénéficier d'un effet relatif dans le contexte actuel de taux bas.

Ainsi, Opus Real a acquis le 31 août 2020 un nouvel immeuble de bureaux, multi-locataires et loué à 100 %, situé à Brême pour un prix « Acte En Mains » d'environ 40 M€. À noter également la signature d'une promesse de vente pour l'acquisition d'un 5^{ème} actif à usage de bureaux situé à Ratingen (à proximité immédiate de Düsseldorf, septième plus grande ville d'Allemagne) pour un montant d'environ 46 M€ AEM, dont la réitération a été effective en janvier 2021.

En 2020, suite aux événements exceptionnels survenus, la distribution de dividendes a diminué pour atteindre 44,13 €/part (contre 56,50 €/part en 2019) en raison notamment des mesures d'accompagnement exceptionnelles qui ont été accordées au locataire de l'hôtel de Munich dont l'activité a été particulièrement affectée par la crise.

ORIENTATION DE LA SCPI

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

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

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La SCPI détient ainsi, au 31 décembre 2020, un patrimoine composé d'un immeuble de bureaux neuf situé dans la ville de Bad Homburg (à 30 km de Francfort), d'un hôtel opéré sous la marque IBIS, à proximité de l'aéroport de Munich, d'un immeuble de bureaux neuf situé dans une zone urbaine mixte à moins de 5 km du centre de Munich, et d'un dernier actif de bureaux localisé au cœur de Brême sur une péninsule entre le centre historique et les quartiers plus récents de la ville.

Ces quatre biens sont loués à 100 % (incluant la garantie locative perçue sur H.TRIUM) et leurs revenus sécurisés en moyenne sur une durée de plus de 7 années. Les surfaces de l'immeuble H.TRIUM étant désormais louées à plus de 70 %, le taux d'occupation physique de la SCPI s'élève à 95 % à fin 2020.

Compte tenu de ces acquisitions, la valeur vénale du patrimoine immobilier au 31 décembre 2020 de notre SCPI se monte à 125 M€. La valeur de réalisation s'élève quant à elle à 137,2 M€.

RÉSULTATS 2020

Le résultat net de l'exercice 2020 s'établit à 2 840 K€ (soit 43,64 €/part), en progression de 501 K€ par rapport au résultat 2019 mais en diminution de 24 % ramené au nombre de parts (57,17 €/part en 2019) en raison de l'augmentation du nombre moyen de parts en jouissance.

Cette diminution s'explique principalement par :

- Les mesures d'accompagnement (combinant reports de loyers et franchises) en cours d'octroi à META Hotels GmbH, unique locataire de l'IBIS Hôtel de Munich dont l'activité a été fortement impactée par la crise sanitaire ;
- Le délai d'investissement des fonds issus de la collecte qui a notamment été impacté par la décision de renoncer à l'acquisition d'un deuxième hôtel à Munich compte tenu de l'exposition actuelle de la SCPI au secteur hôtelier et de la crise de la Covid-19. Les fonds initialement prévus pour ce projet ont finalement été réalloués pour l'acquisition de l'immeuble de bureaux de Ratingen qui a été effective début 2021.

En 2020, les impôts et taxes s'élevaient à 150 K€, soit 2,31 €/part (vs. 178 K€ en 2019, soit 4,34 €/part) et sont constitués principalement de l'impôt allemand sur les revenus locatifs générés par les actifs en portefeuille et payés directement par la SCPI Opus Real.

Les charges de structure s'élevaient à 8,36 €/part en 2020 (vs. 9,99 €/part en 2019) et sont composées majoritairement de la commission de gestion, des frais de tenue de compte, des honoraires du dépositaire, des honoraires de l'expert immobilier et des honoraires du commissaire aux comptes.

La diminution du résultat a ainsi entraîné une baisse de la distribution qui s'est ainsi établie à 44,13 € par part en 2020 (vs. 56,10 €/part en 2019). Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève à 5,66 € par part à fin 2020 (vs. 5,31 € à fin 2019).

Lors de notre conseil de surveillance du jeudi 4 mars 2021, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la société de gestion.

ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Monsieur Olivier GIORGETTA ;
- Monsieur Xavier DECROQC ;
- Monsieur Pierre LE BOULERE.

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

VOTE POUR LES RÉOLUTIONS

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

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

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

Pour le conseil de surveillance

Monsieur Olivier Giorgetta
Président du conseil de surveillance



Uniqus - Bad Homburg - Allemagne

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de la Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 20 mai 2021

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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

L'article 18 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Afin d'assurer l'administration de la SCPI, l'information régulière des associés, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard etc., paiements et récupération auprès des locataires, des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier et généralement, pour toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, la société de gestion perçoit une commission de gestion qui est fixée à 10 % HT maximum d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la société et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la société dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Au titre de l'exercice 2020, la charge comptabilisée s'élève à 383 142,36 euros HT.
- Afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, une commission représentant 10 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC. Au titre de l'exercice 2020, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 3 454 850 euros HT.

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

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission n'a été comptabilisée.

Paris-La Défense, le 20 mai 2021

Deloitte & Associés
Virginie GAITTE
Le commissaire aux comptes



Hôtel IBIS - Hallbergmoos - Munich - Allemagne

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	128 133 653,43	125 000 000,00	87 903 550,56	87 300 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	128 089 805,43	125 000 000,00	87 903 550,56	87 300 000,00
Immobilisations en cours	43 848,00			
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	128 133 653,43	125 000 000,00	87 903 550,56	87 300 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II				
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	4 332 876,37	4 332 876,37	2 982 976,27	2 982 976,27
Locataires et comptes rattachés	1 027 686,67	1 027 686,67	220 309,90	220 309,90
Locataires douteux				
Dépréciations des créances douteuses				
Autres créances	3 305 189,70	3 305 189,70	2 762 666,37	2 762 666,37
Avances et acomptes versés sur commande				
Fournisseurs débiteurs	390 750,57	390 750,57		
Fournisseurs, avoirs à recevoir	25 660,80	25 660,80	450,00	450,00
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	2 817 458,71	2 817 458,71	2 756 336,37	2 756 336,37
Débiteurs divers	71 319,62	71 319,62	5 880,00	5 880,00
Provision pour dépréciations des créances				

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	37 029 861,65	37 029 861,65	37 946 922,67	37 946 922,67
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	37 029 861,65	37 029 861,65	37 946 922,67	37 946 922,67
TOTAL III	41 362 738,02	41 362 738,02	40 929 898,94	40 929 898,94
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-29 305 673,46	-29 305 673,46	-23 332 031,44	-23 332 031,44
Dettes financières	-20 000 000,00	-20 000 000,00	-12 000 000,00	-12 000 000,00
Dettes d'exploitation	-942 299,93	-942 299,93	-3 182 025,14	-3 182 025,14
Dettes diverses	-8 363 373,53	-8 363 373,53	-8 150 006,30	-8 150 006,30
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-611 516,97</i>	<i>-611 516,97</i>	<i>-584 367,99</i>	<i>-584 367,99</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-6 047 277,64</i>	<i>-6 047 277,64</i>	<i>-6 601 746,96</i>	<i>-6 601 746,96</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-789 307,73</i>	<i>-789 307,73</i>	<i>-73 109,88</i>	<i>-73 109,88</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-864 171,19</i>	<i>-864 171,19</i>	<i>-807 741,35</i>	<i>-807 741,35</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-51 100,00</i>	<i>-51 100,00</i>	<i>-83 040,12</i>	<i>-83 040,12</i>
TOTAL IV	-29 305 673,46	-29 305 673,46	-23 332 031,44	-23 332 031,44
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 592,33	1 592,33		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	117 062,05	117 062,05	47 627,74	47 627,74
TOTAL V	118 654,38	118 654,38	47 627,74	47 627,74
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	140 309 372,37		105 549 045,80	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		137 175 718,94		104 945 495,24

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	103 307 750,00		34 053 250,00	137 361 000,00
Capital souscrit	103 307 750,00		34 053 250,00	137 361 000,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	1 927 699,90		576 191,28	2 503 891,18
Prime d'émission ou de fusion	12 508 930,00		4 135 915,00	16 644 845,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-10 581 230,10		-3 559 723,72	-14 140 953,82
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	315 868,18	-2 272,28	104 873,72	418 469,62
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-2 272,28	2 272,28	26 011,57	26 011,57
Résultat de l'exercice	2 339 050,39	-2 339 050,39	2 839 552,78	2 839 552,78
Acomptes sur distribution	-2 341 322,67	2 341 322,67	-2 813 541,21	-2 813 541,21
TOTAL GÉNÉRAL	105 549 045,80		34 760 326,57	140 309 372,37

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS IMMOBILIERS	4 239 482,90	3 500 038,12
LOYERS	2 698 295,22	2 413 659,54
PRODUITS ANNEXES	1 135 075,39	571 199,28
Produits annexes	1 133 128,40	571 199,28
Autres produits de gestion courante	1 946,99	
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS		
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	103 519,99	26 805,83
Primes d'assurance	28 914,63	14 149,43
Taxes foncières	74 605,36	12 656,40
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	302 592,30	488 373,47
Taxes locatives		
Charges locatives	302 592,30	488 373,47
CHARGES IMMOBILIÈRES	703 081,32	729 550,04
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	406 112,29	515 179,30
Primes d'assurance	28 914,63	14 149,43
Taxes foncières	74 605,36	12 656,40
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	-	-
Charges locatives	302 592,30	488 373,47
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	7 401,50	
Entretiens, réparations	7 401,50	
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	97 195,14	56 097,09
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	89 971,82	46 576,89
Primes d'assurance	7 223,32	9 520,20
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	39 956,62	6 603,75
Commissions et honoraires	39 636,62	6 031,75
Frais de contentieux		
Publicité, insertions	320,00	572,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	146 850,08	149 297,64
Impôts fonciers	4 425,08	4 425,12
Taxes locatives		
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	142 425,00	144 872,52
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	5 565,69	2 372,26
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	5 565,69	2 372,26
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 536 401,58	2 770 488,08



PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses

Reprises d'amortissement d'exploitation

Reprises de provision d'exploitation

Reprises sur provisions pour risques et charges

Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission

Transferts de charges d'exploitation

3 454 850,00

3 789 190,02

CHARGES D'EXPLOITATION

4 002 390,60

4 175 027,71

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

3 838 690,56

4 037 746,90

Commission de gestion

383 840,56

300 494,88

Commission de souscription

3 454 850,00

3 737 252,02

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

124 017,86

94 710,91

Services extérieurs

120 377,81

66 287,10

Honoraires

58 588,56

26 336,93

Frais d'actes

Services bancaires

60 897,21

39 400,97

Cotisations et contributions

892,04

549,20

Impôts et taxes

3 640,05

28 423,81

Droits d'enregistrement

Contribution économique territoriale

1 840,00

24 320,00

TVA non récupérable

1 800,05

4 103,81

Prélèvements libératoires

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

39 682,18

42 569,90

Frais de tenue de conseils et assemblées

39 207,81

42 569,90

Pertes sur créances irrécouvrables

Commissions sur augmentation de capital

Autres charges de gestion courante

474,37

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION

Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses

Dotations aux provisions pour risques et charges

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

-547 540,60

-385 837,69

PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées

Produits d'intérêts des comptes courants

Autres produits financiers

Reprises de provisions sur charges financières

CHARGES FINANCIÈRES

149 123,13

45 600,00

Charges d'intérêts des emprunts

147 902,22

45 600,00

Charges d'intérêts des comptes courants

1 220,91

Autres charges financières

Dépréciations

RÉSULTAT FINANCIER

-149 123,13

-45 600,00

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels

Reprises de provisions exceptionnelles

CHARGES EXCEPTIONNELLES

185,07

Charges exceptionnelles

185,07

Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

-185,07

TOTAL DES PRODUITS

7 694 332,90

7 289 228,14

TOTAL DES CHARGES

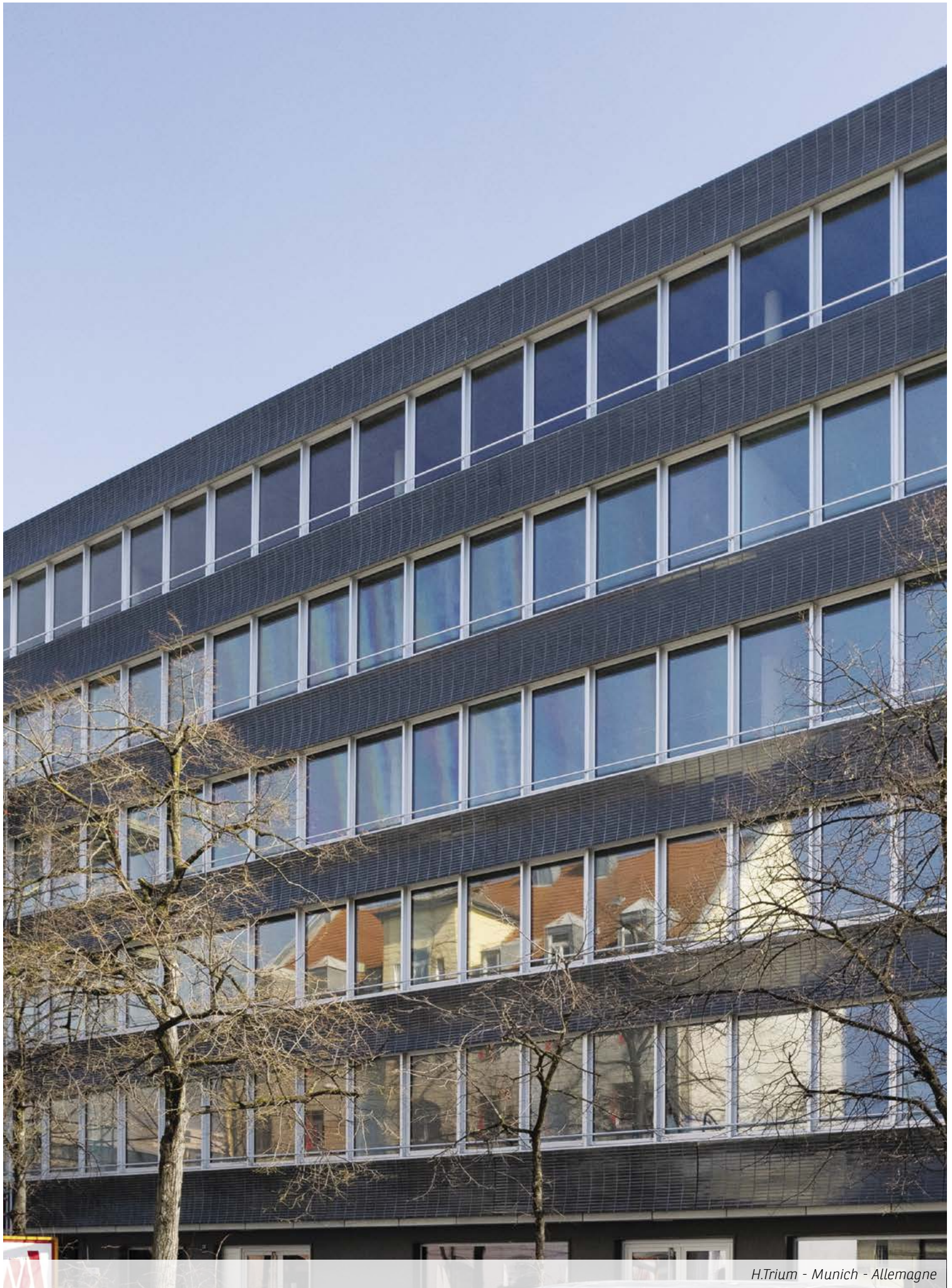
4 854 780,12

4 950 177,75

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)

2 839 552,78

2 339 050,39



H.Trium - Munich - Allemagne

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'émergence de la pandémie de la Covid-19 et ses lourdes conséquences sur l'activité économique en France et dans le monde. Les deux confinements ont entraîné chez certains de nos locataires, un arrêt brutal de leur activité et ainsi un risque important sur leur continuité d'exploitation. La SCPI Opus Real a dû prendre certaines mesures d'accompagnement pour les locataires les plus exposés, allant de l'octroi de délais de paiement jusqu'à des annulations de loyers.

Le 19 août 2020, la SCPI a fait l'acquisition d'un immeuble neuf à usage principal de bureau sous le nom « BREMEN » situé au Teerhof 59, 28199 Bremen en Allemagne.

Un emprunt a été contracté sur l'exercice pour 25 000 000 € dont un 1^{er} tirage de 18 000 000 € aura lieu en janvier 2021 en vu de l'acquisition de l'actif Ratingen.

La collecte nette sur l'exercice s'élève à 38 189 165 euros.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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

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

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

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

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre,

le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

« La société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 10 % hors taxes au maximum (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2020). Le taux appliqué en 2020 est de 10 %. »

COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS

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

COMMISSION DE CESSION ET DE MUTATION DE PARTS

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 78 € TTC par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés. Pour toute cession résultant d'une

transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente (marché secondaire), en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission calculée sur le montant de la transaction dont les modalités précises feront l'objet d'une convention séparée entre la société et la société de gestion qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

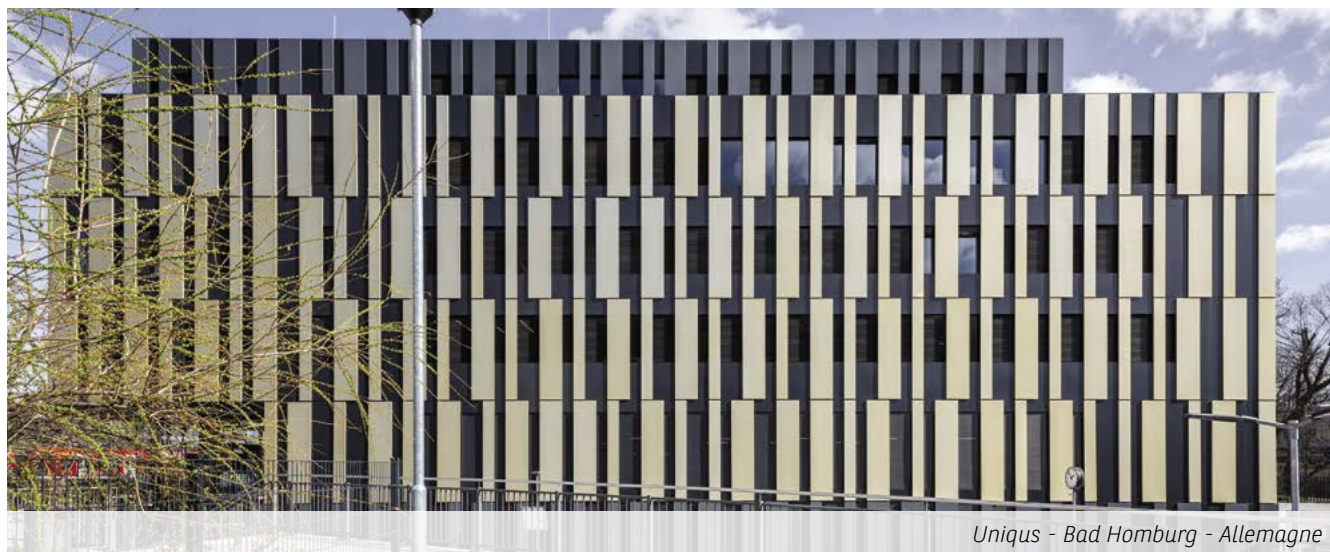
COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

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



Uniqus - Bad Homburg - Allemagne

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	82 782 206,20	38 117 359,00			120 899 565,20
Frais d'acquisitions	5 121 344,36	2 068 895,87			7 190 240,23
Immobilisations en cours	0,00	43 848,00			43 848,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00				0,00
Constructions sur sol d'autrui					0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	87 903 550,56	40 230 102,87	0,00	0,00	128 133 653,43
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV					0,00
Société civile immobilière					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	87 903 550,56	40 230 102,87	0,00	0,00	128 133 653,43

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	109 485 642,60	108 100 000,00	69 299 387,73	69 300 000,00
Hôtel	18 604 162,83	16 900 000,00	18 604 162,83	18 000 000,00
Entrepôts, locaux d'activité				
Cliniques				
TOTAL	128 089 805,43	125 000 000,00	87 903 550,56	87 300 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
	43 848,00			
TOTAL	43 848,00	0,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	128 133 653,43	125 000 000,00	87 903 550,56	87 300 000,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Néant au 31/12/2020.

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

Néant au 31/12/2020.

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2020
H.TRIUM - MUNICH	MünchenerHyp	29/07/2019	28/07/2028	0,90 %	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
TOTAL							20 000 000,00
Intérêts courus sur emprunts							-
TOTAL GÉNÉRAL							20 000 000,00

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 9 ans. Au titre de l'exercice 2020, la charge supportée a été de 5 565,69 €.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables			20 000 000,00	20 000 000,00
Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	0,00	0,00	20 000 000,00	20 000 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Au 31/12/2020

Appels de charges syndics et ADB				
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir				416 411,37
Débiteurs divers				71 319,62
Créances fiscales				2 817 458,71
Quote-part Indivisaire à recevoir				
Charges avancées sur sinistres				
Charges avancées en attente de remboursement				
Créances notaires sur cession d'immobilisations				
TOTAL				3 305 189,70

Détail des dettes diverses

Au 31/12/2020

Acomptes sur charges refacturées				
Fournisseurs d'immobilisations				6 047 277,64
Dettes fiscales				611 516,97
Quote-part Indivisaire à reverser				
Locataires créditeurs				789 307,73
Associés / Dividendes à payer				864 171,19
Dépôts de garantie des locataires sortis				
Compta d'attente marché des parts				
Créditeurs divers				51 100,00
TOTAL				8 363 373,53

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

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 137 361 000 € divisé en 78 492 parts de 1 750 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	103 307 750,00
Mouvements de l'exercice	34 053 250,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	137 361 000,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	12 508 930,00
Mouvements de l'exercice	4 135 915,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	16 644 845,00

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	-10 581 230,10
Mouvements de l'exercice	-3 559 723,72
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	-14 140 953,82

ÉCART DE RÉÉVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	0,00
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	0,00

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

Néant au 31/12/2020.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice 2019	2 339 050,39
Report à nouveau 2018	315 868,18
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	2 654 918,57
Dividende versé	-2 341 322,67
REPORT À NOUVEAU 2019 ⁽¹⁾	313 595,90

⁽¹⁾ Report à nouveau avant régularisation.

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	22 826,70	24 126,25
Conseil de surveillance, remboursement de frais	3 234,23	6 443,65
Conseil de surveillance, assurance	1 146,88	
Jetons de présence	12 000,00	12 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante	474,37	
TOTAL	39 682,18	42 569,90

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits annexes		
Indemnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		566 564,20
Indemnités de remise en état		
Travaux refacturés		
Contribution additionnelle		
Indemnités assurances		4 635,08
Indemnités diverses	1 133 128,40	
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	1 946,99	
TOTAL	1 135 075,39	571 199,28

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Étalement frais emprunts + correction prorata TVA		51 938,00
TOTAL		51 938,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Commissions de souscription	3 454 850,00	3 737 252,02
TOTAL	3 454 850,00	3 737 252,02

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
TOTAL	0,00	0,00
Charges financières		
Charges financières diverses	1 220,91	
Intérêts sur emprunt	147 902,22	45 600,00
TOTAL	149 123,13	45 600,00
RÉSULTAT FINANCIER	-149 123,13	-45 600,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels

Néant au 31/12/2020

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	185,07	
TOTAL	185,07	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-185,07	0,00

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	
Commissions de souscription	3 454 850,00
Commissions de gestion	383 840,56

► INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	25 660,80	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 894 857,67
Créances locataires et comptes rattachés	88 250,74	Locataires avoirs à établir	599 709,69
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme		Dettes fiscales	97 781,00
		Intérêts courus sur emprunts	
TOTAL	113 911,54	TOTAL	7 592 348,36

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Néant au 31/12/2020.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Nantissement de la propriété au profit de la banque « Münchener HYP ».

Engagements reçus

Néant au 31/12/2020.

Covenants bancaires

Il n'y a pas d'engagements financiers au 31/12/2020.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² ⁽¹⁾	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽²⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
BUREAUX								
BAD HOMBURG 61352 Horexstrasse 28-30	19/12/17	7 732	33 889 326	2 278 420	522 245	36 689 991		
H.TRIUM MÜNCHEN 80686 Hansastraße 10	07/08/19	4 891	30 623 294	1 613 777		32 237 071		
BREMEN BREMEN 28199 Teerhof 59	19/08/20	9 392	38 264 700	2 293 880		40 558 580		
Acquisition sur 2020								
TOTAL BUREAUX		22 015	102 777 320	6 186 077	522 245	109 485 643	69 300 000	108 100 000
HÔTELS								
IBIS HOTEL AIPOORT HALLBERGMOOS 85399 Ludwigstraße 42	30/06/18	3 300	17 600 000	1 004 163		18 604 163		
TOTAL HÔTELS		3 300	17 600 000,00	1 004 162,83	0,00	18 604 162,83	18 000 000	16 900 000
TOTAL GÉNÉRAL		25 315	120 377 320	7 190 240	522 245	128 089 805	87 300 000	125 000 000
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		15 923	82 112 620	4 896 360	522 245	87 531 225	87 300 000	86 600 000

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

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

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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 JUIN 2021

► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 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 2020 ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2020 ;
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation ;
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs pour formalités.

► PROJET DE RÉSOLUTIONS

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 2020 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice :

- le capital atteignait la somme de 137 361 000,00 €, soit une augmentation de 34 053 250,00 € ;
- le poste « Primes d'émission » s'élevait à 2 503 891,18 €, soit une augmentation de 576 191,28 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2020.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2020	2 839 552,78 €
Majoré du report à nouveau	418 469,62 €
Résultat distribuable	3 258 022,40 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2020	2 813 541,21 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	444 481,19 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 44,13 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2020	2 ^e trim 2020	3 ^e trim 2020	4 ^e trim 2020
Pour un trimestre entier	14,10 €	9,00 €	10,02 €	11,01 €

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 2020 :

- Valeur comptable 140 309 372,37 €
soit 1 787,56 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- Valeur de réalisation 137 175 718,94 €
soit 1 747,64 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- Valeur de reconstitution 161 575 925, 21 €
soit 2 058,50 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 674, qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2022 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2026.

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

Il y a cette année 6 candidatures pour 3 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DIXIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur Xavier DECROQC ;
- Monsieur Olivier GIORGETTA ;
- Monsieur Pierre LE BOULERE ;
- Monsieur Éric HUGOT-POREZ ;
- Jacques de JUVIGNY Participations ;
- SC MILAN.

Ces trois candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2023.

ONZIÈME 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.



10^{ÈME} RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR - 6 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
DECROCQ Xavier	57	6	Renouvellement	4	Expert comptable et commissaire aux comptes ; Conseil en entreprises ; Membre sortant du conseil de surveillance de la SCPI Opus Real.
GIORGETTA Olivier	59	6	Renouvellement	2	Conseiller en gestion de patrimoine ; Président sortant du conseil de surveillance de la SCPI Opus Real.
LE BOULERE Pierre	65	10	Renouvellement	6	Ancien directeur général délégué d'une société de gestion de portefeuille ; Membre sortant du conseil de surveillance de la SCPI Opus Real.
HUGOT-POREZ Eric	57	25	Nouveau	1	Directeur territorial dans une collectivité locale du Nord.
Jacques de JUVIGNY Participations, représenté par Jacques de JUVIGNY		43	Nouveau	2	Directeur administratif et financier en entreprise depuis 1995.
SC MILAN, représentée par Fabrice SCUILLER		10	Nouveau	0	Dirigeant d'une PME dans le secteur de la communication ; Gérant de SCI familiales ; Investisseur et bailleur privé.

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2021 par le candidat.

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

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

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

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

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

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

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

ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement ».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

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

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

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

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

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

Contacts

Téléphone : 01 55 65 23 55

Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : Teerhof 59 - Brême - Allemagne



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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