

# OPUS REAL

## RAPPORT ANNUEL 2021



**INVESTMENT  
MANAGEMENT**



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt - RCS Nanterre n° 300 794 278.

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

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

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



#### **LE DIRECTOIRE** (de gauche à droite)

**Guillaume DELATTRE**  
Membre du directoire

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

**Sigrid DUHAMEL**  
Président du directoire

**Sylvie PITTICCO**  
Membre du directoire

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

**Jean-Maxime JOUIS**  
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué  
en charge du Fund  
Management et des  
Relations Investisseurs Privés*

#### **LE CONSEIL DE SURVEILLANCE**

##### **Président**

■ Frédéric JANBON

##### **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, Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif

■ Claire ROBOREL de CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management

# LA SCPI

## ➤ OPUS REAL

### **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable**

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

**Capital social :** 152 559 750 euros

**Siège social :** 50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

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

**Visa AMF :** SCPI n° 18-01 en date du 16 février 2018 - Note d'information actualisée le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Le 22 décembre 2021, la SCPI Opus Real a obtenu le « label ISR » appliqué à l'immobilier (Certification Afnor N°2021/97511.1), entré en vigueur le 23 juillet 2020.



### **LE CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **Président**

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

#### **Vice-Président**

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

#### **Membres**

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

### **COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE**

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

### **COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT**

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

### **DÉPOSITAIRE**

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

### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION**

- **CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE**  
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 2021	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE	10
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 2021	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 29 JUIN 2022	43
GLOSSAIRE	46



## Éditorial

Par Bertrand Guillon,  
Fund Manager  
de la SCPI Opus Real

La SCPI Opus Real a acquis son 5<sup>ème</sup> actif en 2021, un ensemble de deux immeubles de bureaux, récent et labellisé LEED Platinum et WiredScore Silver. L'actif est bien localisé, à Ratingen, à proximité de Düsseldorf, dans une zone majoritairement composée de bureaux. Cette acquisition consolide un patrimoine qualitatif, récent et bien situé dans les principales agglomérations allemandes.

En fin d'année 2021, une promesse de vente a été signée en vue d'acquérir un magasin de bricolage en construction à Brême. Le bail, d'une durée ferme de 15 ans, sera signé avec un locataire solide. Ce locataire opère dans le secteur du bricolage, dont les performances moyennes ont été très bonnes ces dernières années en Allemagne. Cette transaction permet à la SCPI de se diversifier avec un actif de « retail park », typologie de commerce particulièrement résiliente durant la crise sanitaire. En effet, les « retail parks » proposent un parcours client ouvert sur l'extérieur, alors que la circulation dans les galeries commerciales s'effectue en milieu fermé.

Cette opération illustre aussi l'intégration des enjeux ESG (Environnementaux, Sociaux, de Gouvernance) dans la politique d'investissement. En effet, cet actif sera doté d'un concept d'éclairage innovant avec commandes individuelles et lumières LED. Des panneaux photovoltaïques seront placés sur le toit afin de produire une énergie durable. Le site possèdera un système de récupération de chaleur et une étanchéité optimale permettant d'éviter les pertes d'énergie. Soixante-dix places de parking pour les vélos et des bornes de recharge électriques sont également prévues.

Autre fait marquant de l'année 2021 faisant écho avec cette promesse signée,

## la SCPI a obtenu en fin d'année le label ISR (Investissement Socialement Responsable) et adopte ainsi une stratégie « Best in Progress »



visant à l'amélioration des actifs détenus ou à acquérir dans les domaines environnemental, social et de gouvernance. Ce label apporte une meilleure lisibilité aux associés recherchant des investissements plus responsables et plus durables.

Avec l'appréciation de valeur du patrimoine immobilier (+3,0 % à périmètre constant), le portefeuille immobilier prouve sa solidité, grâce notamment à des relocations. Par ailleurs, les bonnes perspectives sur le marché du bureau en Allemagne entraînent une baisse des taux de rendement de marché dans plusieurs villes allemandes. Enfin, les effets du télétravail sur la demande de bureaux sont plus que compensés, en Allemagne, par la croissance de l'emploi et la « dé-densification » (augmentation de la surface occupée par un salarié), selon les prévisions de BNP Paribas Real Estate.

En 2021, la combinaison du taux de distribution de 2,79 %, en hausse par rapport à 2020, et de la hausse de la valeur de réalisation de 2,88 %, portée par la croissance de valeur des immeubles, aboutit à un rendement global immobilier, selon la définition de l'ASPIM, de 5,67 %.

La qualité du patrimoine d'Opus Real et les opérations en cours, soutenue par les bonnes perspectives de l'économie et du marché immobilier en Allemagne, permet d'aborder l'année 2022 avec confiance.

### NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

**Nous attirons votre attention sur l'évolution des indicateurs de performance et du Taux d'Occupation Financier (TOF) conformément aux nouveaux modes de calculs définis par l'ASPIM et applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.** Cette évolution a pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier. Un nouveau « Ratio Dettes et autres engagements » fait également son apparition. Les indicateurs 2021 présentés dans ce rapport annuel sont conformes à ces nouvelles règles de calcul. Pour en savoir plus sur ces évolutions : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)

# LA SCPI EN BREF

## AU 31 DÉCEMBRE 2021

### FICHE D'IDENTITÉ

NOM ..... OPUS REAL  
 TYPE ..... Immobilier diversifié  
 principalement localisé en Allemagne  
 NOMBRE DE PARTS ..... 87 177  
 CAPITAL ..... 152 559 750 €  
 NOMBRE D'ASSOCIÉS ..... 2 578

### LES CHIFFRES CLÉS

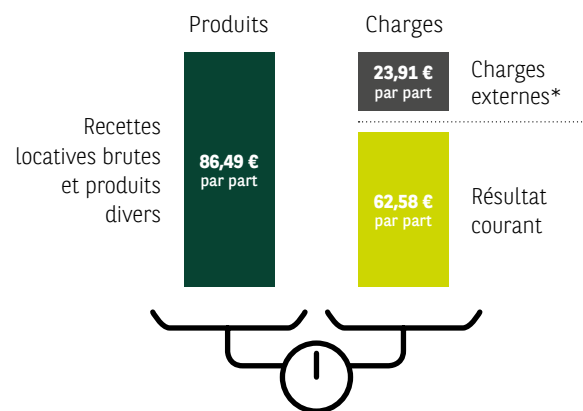
LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale .....	174,30	1 999,38 €
Valeur de réalisation .....	156,75	1 798,05 €
Valeur de reconstitution .....	187,67	2 152,77 €

### LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Distribution de dividende .....	51,00 € / part
Distribution de plus-value .....	-
Distribution brute (avant fiscalité) .....	54,70 € / part
Report à nouveau cumulé .....	16,78 € / part
Parts souscrites en 2021 .....	9 751 parts
Retraits en 2021 .....	1 066 parts
Prix de souscription au 31 décembre 2021* .....	1 980,00 € / part
Valeur de retrait .....	1 803,21 € / part

\* Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, le prix de la part est de 2 040 € (frais de souscription inclus). La valeur de retrait s'élève à 1 857,86 € / part.

### LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

### PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

DVM	Taux de distribution (nouvelle règle « ASPIM ») (a)
+2,59%	+2,79%
VARIATION valeur de réalisation 2021 vs. 2020 (b)	RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (a) + (b)
+2,88%	+5,67%

### DÉFINITIONS

- Le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2021 par le prix moyen acquéreur de l'année 2021 ;
- Le **rendement global immobilier** s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N ;
- Le **taux de distribution** selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (en France et à l'étranger) au titre de 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

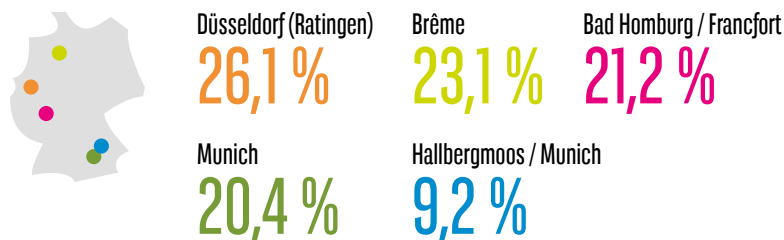


\* Moyenne annuelle 2021.

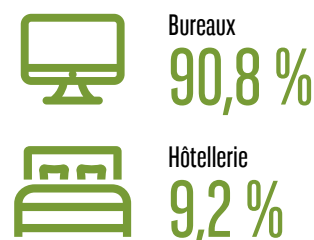
\*\* Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



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



Nehla Krir, Directrice Développement Durable & RSE de BNP Paribas REIM

## ► CONTEXTE ET CHALLENGES

L'année 2021 a marqué une nouvelle page de la feuille de route ESG ambitieuse et de long terme de BNP Paribas REIM. Nous avons lancé au début de l'année un nouveau plan d'action en faveur de notre engagement environnemental, sociétal et de gouvernance dit ESG, en cohérence avec la recherche d'une performance durable et de long-terme de l'ensemble de nos fonds. Nous espérons ainsi contribuer à l'accélération de la décarbonisation de l'industrie immobilière européenne.

L'intégration ESG constitue l'un de nos cinq piliers stratégiques et permet à BNP Paribas REIM de répondre aux nouveaux défis de marchés en constante évolution et aux nouvelles réglementations.

À l'échelle des actifs immobiliers gérés, nous cherchons à anticiper autant que possible l'évolution des réglementations nationales et leurs impacts sur les immeubles. À l'échelle des fonds, nous nous conformons aux exigences du règlement européen dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR) et de la Taxonomie européenne, ce qui signifie que nous classons nos fonds en fonction de leurs objectifs ESG et mesurons l'impact sur les actifs qu'ils détiennent.

Chaque fonds est désormais aligné et classé selon une segmentation, basée sur leur orientation et leur ambition ESG, ce qui correspond aux trois classifications (appelées « Articles ») de la SFDR.

- Les fonds classiques et les fonds à intégration ESG sont dits « Article 6 » ; Ils respectent la réglementation en matière de développement durable et répondent aux critères internes de gestion fixés par BNP Paribas REIM et par le Groupe BNP Paribas.
- Les fonds ESG sont conformes à l'« Article 8 », ce qui signifie qu'ils présentent des caractéristiques et des objectifs environnementaux et sociaux.
- Les fonds à Impact sont conformes à l'« Article 9 » ; ils présentent un objectif d'investissement durable. Ces fonds sont évalués en fonction de critères ESG spécifiques dans le but de délivrer un impact positif.

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, notre plan d'action se concentre autour de trois objectifs simples pour parvenir à un changement positif. Chaque objectif est appuyé par des indicateurs de performance clés :

- Nous travaillons à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> ; nous avons sélectionné cinq indicateurs de performance pour suivre l'adaptation des actifs face au changement climatique, améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM in use, etc.)
- Nous gérons les actifs de manière responsable ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité douce, promouvoir le tri des déchets et assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance qui reflètent les initiatives environnementales et sociales mise en œuvre par les gestionnaires immobiliers et les locataires.

En 2021, plusieurs fonds ont renforcé leur performance ESG, et désormais six fonds sont conformes à l'Article 8 ou 9. Quatre de nos fonds ont également obtenu le label ISR Immobilier français.

Le déploiement de la stratégie ESG de BNP Paribas REIM est d'ores et déjà une réussite.

À l'échelle des actifs, nos équipes intègrent les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, des solutions durables sont adoptées pour améliorer la performance environnementale des actifs existants. Les critères ESG sont également intégrés dans notre approche de gestion des risques. Nous avons, entre autres, pour objectif de prendre en compte la résilience future des actifs dans le processus d'acquisition, dont l'exposition des immeubles aux risques climatiques.

BNP Paribas REIM participe activement à la promotion de bonnes pratiques ESG en encourageant l'implication des parties prenantes externes et internes. En plus d'un certain nombre d'initiatives comme une enquête locataire et des groupes de travail réunissant locataires et bailleur, nous participons à des groupes de travail de l'industrie immobilière pour promouvoir l'application concrète des meilleures pratiques. Nous faisons partie de l'Association européenne des investisseurs de véhicules immobiliers non cotés (INREV) et participons, pour divers fonds, au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et soutenons le projet d'expansion de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) à l'échelle de l'UE.

Enfin, nous avons mis l'accent en 2021 sur la mobilisation des collaborateurs de l'entreprise. Nous nous engageons à diffuser des connaissances en matière de développement durable et à former nos équipes à ces problématiques. Outre leur caractère désormais essentiel dans notre action au quotidien, elles sont porteuses de sens et fédèrent nos équipes autour d'un objectif collectif nécessaire. Nous organisons régulièrement des sessions d'apprentissage sur ces sujets et investissons dans des programmes de formations, qui seront disponibles en 2022.

D'ici fin 2022, notre objectif est d'atteindre 85 % des fonds ouverts à la souscription par les investisseurs, conformes aux Articles 8 et 9 de SFDR, ce qui dépassera l'objectif fixé en 2021 de 70 %.

De plus, en 2022, 100 % des fonds destinés aux investisseurs privés ont pour objectif d'être labellisés ISR et également conformes aux articles 8 et 9 de SFDR.

Notre entreprise s'engage aussi socialement : suite au succès d'initiatives locales depuis quelques années, nous avons lancé les REIM Social Days à l'échelle paneuropéenne, donnant la possibilité à l'ensemble de nos équipes de BNP Paribas REIM en Europe de collecter des fonds pour la recherche contre le cancer chez les enfants.

Notre approche reflète notre conviction : le secteur de l'immobilier vise le long terme, nos actifs sont des objets vivants, dont les caractéristiques et la gestion doivent évoluer au cours du temps.

Depuis 2021, BNP Paribas REIM a souhaité intégrer des critères ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) dans la sélection de ses investissements et leur gestion immobilière. L'objectif de cette démarche est de participer positivement, à l'échelle de votre SCPI, à l'évolution de la société vers un monde durable, tout en améliorant sur le long terme la qualité et la résilience du patrimoine immobilier détenu par la SCPI Opus Real. Opus Real s'est ainsi doté d'une méthodologie engageante, concrète et durable, pour la sélection et la gestion de son patrimoine immobilier, méthodologie décrite en détail en page suivante.

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'OPUS REAL

Cette démarche a été récompensée par l'obtention en décembre 2021 du label ISR applicable pour les fonds immobiliers français, publié au Journal Officiel le 23 juillet et entré en vigueur le 23 octobre 2020.

### OBTENTION DU LABEL ISR<sup>(1)</sup>

#### POUR LA SCPI OPUS REAL

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

#### UNE STRATÉGIE EXIGEANTE



(1) Investissement Socialement Responsable



### APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

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

La SPPICAV adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme et se décline comme suit dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La société de gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

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

### DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

#### MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

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

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

La fiche d'évaluation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont la pollution, l'énergie et le carbone. Des critères rédhitoires sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs : une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

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



Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

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

## GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

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

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

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

## PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2021 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au

31 décembre 2024. Les actifs concernés sont donc au nombre de 5. La note moyenne du portefeuille est de 40/100 et vise un progrès de 20 points d'ici le 31 décembre 2024. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 60/100.

## ÉVALUATION ESG DU FONDS

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

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

Thème	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution
Description	Moyenne de consommation par m <sup>2</sup> , pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m <sup>2</sup> , pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux transports en commun (moins de 500 m d'un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup> .an	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de locataires	% du nb total d'actifs
<b>SCPI OPUS REAL</b>	<b>167</b>	<b>47</b>	<b>80 %</b>	<b>80 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>60 %</b>	<b>100 %</b>
Bad Homburg - Uniqus	151	41	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	Pas de risque
Munich - Ibis Hôtel	114	36	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX	FAUX	Pas de risque
Munich - H.Trium	169	34	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	Pas de risque
Brême - Teerhof	142	42	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	Pas de risque
Ratingen - Scheibenhäus	222	68	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	Pas de risque

## DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF AU 31/12/2021)

Actif	Pays	Typologie	Score par actif au 31/12/2021 (sur 100)
Bad Homburg - Vor der Hohe - Uniqus	Allemagne	Bureaux	41
Munich - Ibis Hôtel	Allemagne	Hôtel/Hébergement	43
Munich - H.Trium	Allemagne	Bureaux	42
Brême - Teerhof	Allemagne	Bureaux	37
Ratingen - Scheibenhäus	Allemagne	Bureaux	38
<b>Total périmètre étudié</b>			<b>40/100</b>

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Néanmoins, une stratégie ESG ambitieuse a été formalisée courant 2021, reconnue pertinente par l'AFNOR en décembre au travers du label ISR qui a été accordé à Opus Real. Dès 2022 et la mise à jour de la documentation du véhicule, la SCPI relèvera de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019.

# LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE

## CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

L'économie allemande a vu son PIB réel croître de +2,9 % en 2021, malgré une contraction de 0,7 % au quatrième trimestre 2021. Elle continue d'afficher une bonne dynamique sur le front de l'emploi. Selon le ministère fédéral du travail, la baisse du chômage s'est accélérée en janvier 2022 (-48 000) et le taux de chômage est en reflux de 0,1 point par rapport à décembre 2021, atteignant 5,1 %. La baisse du chômage a cependant des effets négatifs : de nombreux postes ne trouvent pas preneurs et les pénuries de main d'œuvre s'intensifient. Par ailleurs, l'activité industrielle reste affectée par les problèmes d'approvisionnement.

Les prix à la consommation enregistrent une hausse annuelle de +5,7 % en décembre 2021 (indice harmonisé). La disparition des effets de base positifs, induits par le retour des taux de TVA à leur niveau antérieur après leur baisse au second semestre 2020, ne s'est donc pas matérialisée par une chute marquée de l'inflation.

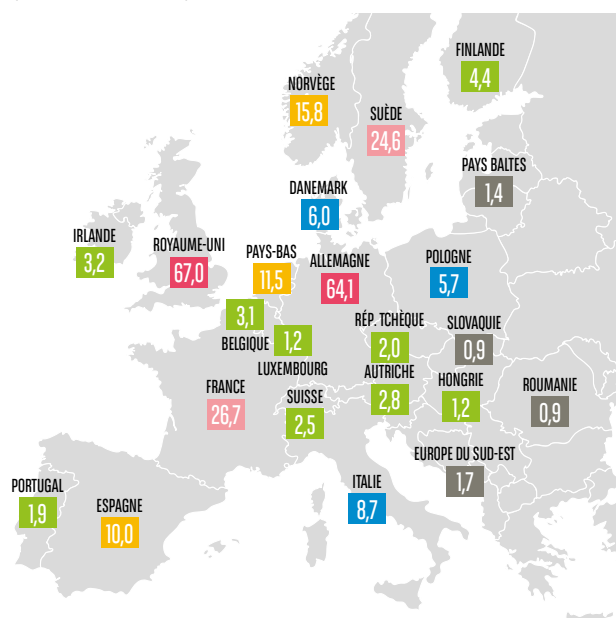
## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ALLEMAGNE

Bien que les montants investis en immobilier d'entreprise soient en hausse de 7 % et atteignent 64,1 milliards d'euros en 2021, l'Allemagne perd sa place de premier marché européen, au profit du Royaume-Uni (67,0 milliards d'euros en 2021, soit une hausse de +21 % par rapport à 2020). Toutefois, l'Allemagne enregistre sa deuxième meilleure performance, après le plus haut historique de 73,4 milliards d'euros en 2019.

Les investissements dans les actifs de bureaux au sein des quatre principaux marchés a bondi de 26 % sur un an, pour s'établir à 19,4 milliards d'euros. Berlin arrive en première position avec 6,4 milliards d'euros investis, suivie par Munich avec 6,0 milliards d'euros, Francfort avec 5,6 milliards d'euros et Düsseldorf avec 1,5 milliards d'euros.

Sur le marché des bureaux, les taux de rendement « Prime » à l'acquisition ont connu de nouvelles baisses dans les principales villes allemandes en 2021, avec désormais des taux à 2,40 % à Berlin, 2,50 % à Munich, 2,55 % à Hambourg, 2,60 % à Cologne et 2,75 % à Francfort et Düsseldorf. Une baisse des taux reflète une hausse du prix des immeubles. Sur le marché des commerces, les taux de rendement « Prime » à l'acquisition sont de leur côté restés stables à Berlin (2,80 %), Düsseldorf (3,20 %), Francfort (3,10 %) et Munich (2,80 %).

## VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE (en milliards d'euros)



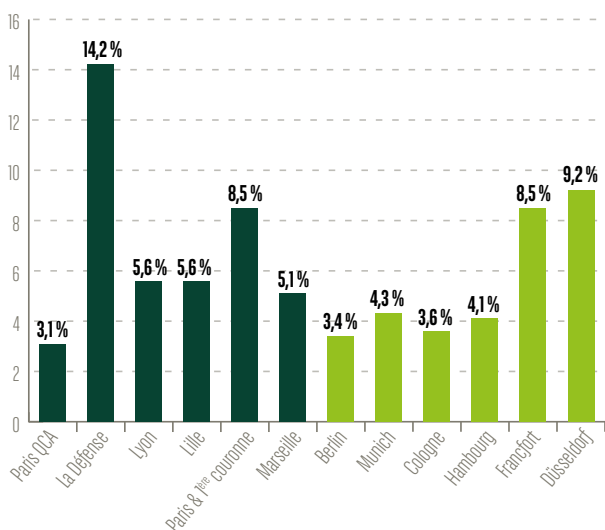
Source : BNP Paribas Real Estate.

## MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ALLEMAGNE

Le volume de transactions locatives dans les 6 grands marchés allemands a augmenté de +27 % à entre 2020 et 2021. Il représente 3,16 millions de m<sup>2</sup>. Berlin reste le premier marché allemand, avec 834 000 m<sup>2</sup> de surfaces prises à bail en 2021.

Pour la plupart des marchés allemands avant le déclenchement de la crise de Covid-19, l'offre de bureaux était insuffisante par rapport à la demande. En dépit d'une légère augmentation, les taux de vacance en fin d'année 2021 restent à des niveaux particulièrement bas. Berlin enregistre le plus faible taux de vacance d'Europe (3,4 %), tandis qu'à Cologne, Hambourg et Munich, les taux de vacance atteignent respectivement 3,6 %, 4,1 % et 4,3 %. Francfort (8,5 %) et Düsseldorf (9,1 %) affichent des taux de vacance comparables aux agglomérations parisiennes, barcelonaise et madrilène.

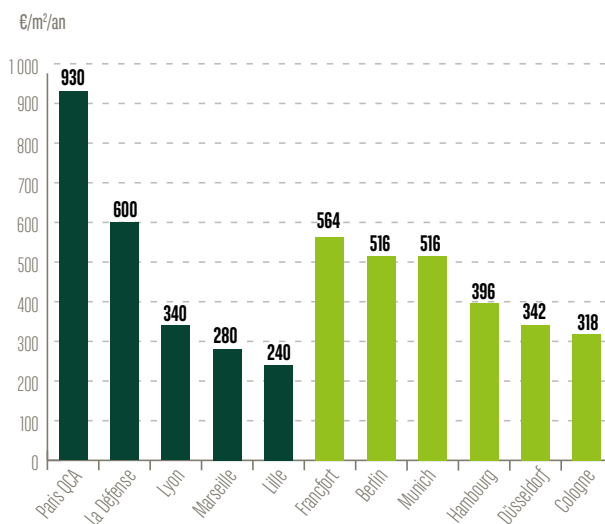
### TAUX DE VACANCE (en %)



Source : BNP Paribas Real Estate.

Grâce aux solides fondamentaux du marché immobilier allemand, Les loyers « prime » augmentent ou restent stables. À la fin de l'année 2021, ils s'établissent à 564 €/m<sup>2</sup>/an à Francfort, 516 €/m<sup>2</sup>/an à Berlin et Munich, 396 €/m<sup>2</sup>/an à Hambourg, 342 €/m<sup>2</sup>/an à Düsseldorf. Pour comparaison, les loyers « prime » s'élèvent à 930 €/m<sup>2</sup>/an à Paris QCA (Quartier Central des Affaires), 600 €/m<sup>2</sup>/an à La Défense et 340 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon.

### LOYERS PRIME À FIN 2021 FRANCE VS ALLEMAGNE



Source : BNP Paribas Real Estate.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## LE PATRIMOINE

### ACQUISITION

Le 13 janvier 2021, Opus Real a procédé à sa 5<sup>ème</sup> acquisition avec un immeuble de bureaux récent de plus de 11 414 m<sup>2</sup>, labellisé LEED Platinum et WiredScore Silver, loué à plusieurs locataires et situé à Ratingen (agglomération de Düsseldorf).

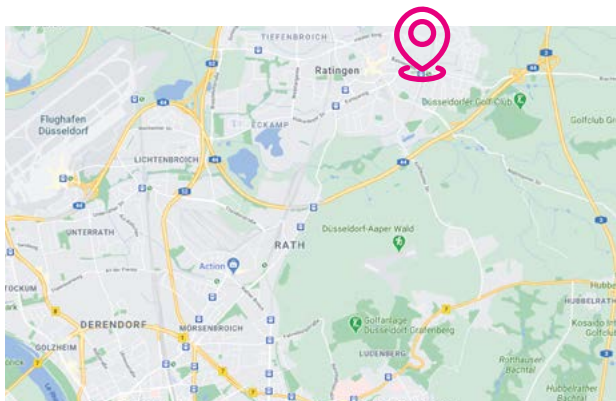
Ancien siège social de Coca-Cola, l'actif est situé dans une zone qui attire de nombreuses entreprises de renom comme SAP, Cap Gemini, Esprit, SPIE ou encore Mitsubishi.

L'actif bénéficie d'une très bonne desserte en transport en commun, situé à 2 minutes à pied de la station de métro Ratingen East et à respectivement 15 et 20 minutes de la gare centrale de Düsseldorf et de l'aéroport de Düsseldorf en transports.

Cette acquisition d'un montant d'environ 46 M€ AEM (Actes En Main) a notamment été financée grâce au tirage d'une dette court terme auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel pour 18 M€.



Balcke-Dürr-Allee 1 - Ratingen



Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix acheteur (M€) AEM
Balcke-Dürr-Allee 1 RATINGEN	11 414	Bureaux	46,0
<b>TOTAL</b>	<b>11 414</b>		<b>46,0</b>

Par ailleurs, Le 22 décembre 2021, Opus Real a signé la promesse d'un actif de magasin de bricolage en construction, à Brême, bénéficiant d'un emplacement de qualité. L'actif, de près de 11 000 m<sup>2</sup>, sera acquis à la livraison, prévue en janvier 2023. Cette opportunité permettra à la SCPI de se diversifier avec un actif de commerce (retail warehousing) sur le secteur très porteur du bricolage. La durée ferme du bail sera de 15 ans, avec un locataire solide.

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



Teerhof 59 - Brême - Allemagne



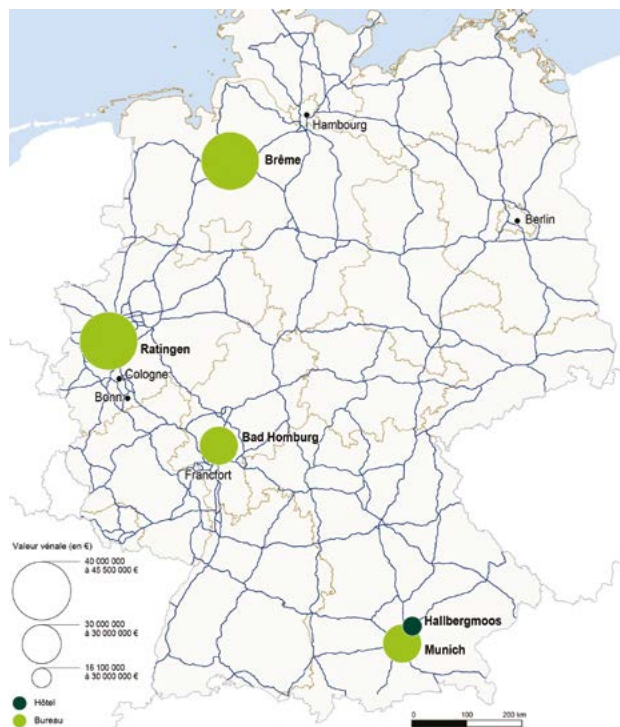
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES) ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT POUR LES PROCHAINES ACQUISITIONS

Le patrimoine de votre SCPI est à fin 2021 composé de 4 immeubles de bureaux et d'un hôtel.

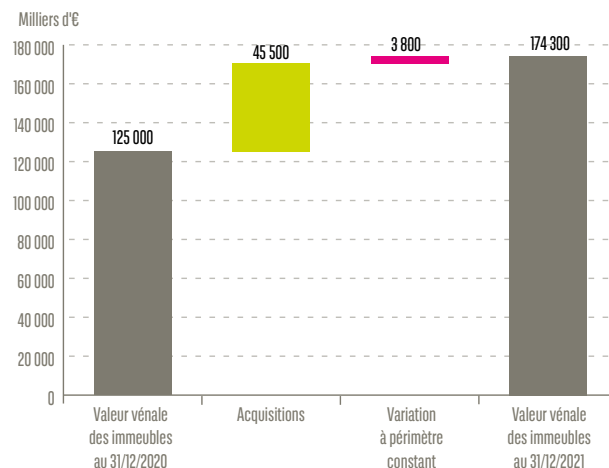
La cible principale d'investissement est maintenue (les bureaux) avec une ouverture du périmètre d'acquisition sur les villes secondaires choisies de manière sélective. En effet, les villes retenues présentent des taux de rendement plus attractifs, une vacance plus faible et une croissance locative plus importante que la plupart des villes principales d'Allemagne. Les localisations centrales, dites « prime », sont recherchées dans ces villes.

La SCPI vise également de nouvelles typologies d'actifs à rendement plus attractif comme le commerce pour renforcer sa diversification et miser sur la résilience du « retail warehousing » et du « retail park » avec des locataires résilients tels que les alimentaires, les drugstores, les DIY « Do It Yourself » (magasins de bricolage) ou encore le jardinage.

	Bureaux	Hôtels	Total
Francfort (Bad Homburg)	21,2 %	0,0 %	21,2 %
Munich (Hallbergmoos)	0,0 %	9,2 %	9,2 %
Munich	20,4 %	0,0 %	20,4 %
Brême	23,1 %	0,0 %	23,1 %
Düsseldorf (Ratingen)	26,1 %	0,0 %	26,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>90,8 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>100,0 %</b>



## LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI



La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Opus Real s'élève à 174,3 M€ hors droits au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 49,3 M€ par rapport au 31 décembre 2020 (125,0 M€). Cette évolution s'explique essentiellement par l'acquisition de l'immeuble de bureaux à Ratingen valorisé à hauteur de 45,5 M€ au 31 décembre 2021.

À périmètre constant, la différence de 3,8 M€ s'explique principalement par la hausse de valeur des actifs situés à Brême (+1,9 M€), Bad Homburg (+1,4 M€) et Munich (+1,3 M€) grâce notamment à des relocations et à une baisse des taux de rendement de marché. Cette hausse est partiellement atténuée par la baisse de valeur de l'hôtel Ibis (-0,8 M€ soit -5 %) en raison des difficultés liées à la crise sanitaire, qui a particulièrement impacté le secteur de l'hôtellerie lié au tourisme d'affaires en 2021.

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

	31/12/2020		31/12/2020		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	137,18	1 747,65	156,75	1 798,05	50,40	2,88 %
Valeur de reconstitution	161,58	2 058,50	187,67	2 152,77	94,27	4,58 %

## LA SITUATION LOCATIVE

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

#### NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

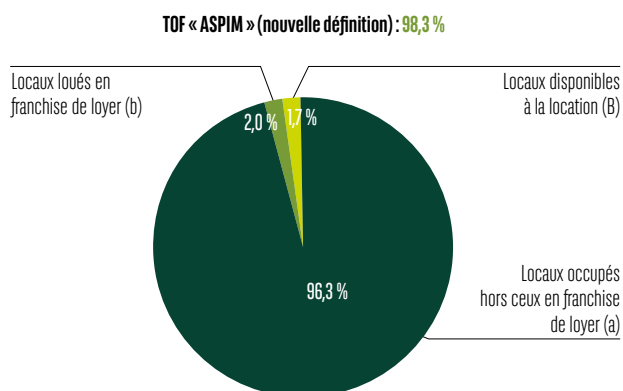
La nouvelle définition du TOF ASPIM se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), **de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location**, par le montant total des loyers

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

	Moyenne 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Moyenne 2021
<b>TOF « ASPIM » nouvelle définition (A = a + b + c + d)</b>	<b>100,0 %</b>	<b>98,3 %</b>	<b>98,3 %</b>	<b>98,3 %</b>	<b>98,3 %</b>	<b>98,3 %</b>
TOF « ASPIM » ancienne définition* (a)	100,0 %	98,0 %	91,5 %	98,3 %	97,4 %	96,3 %
Locaux loués en franchise de loyer (b)	0,0 %	0,3 %	6,8 %	0,0 %	0,9 %	2,0 %
Locaux vacants en restructuration (c)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Locaux vacants sous promesse de vente (d)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Locaux disponibles à la location (B)</b>	<b>0,0 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,7 %</b>
<b>TOTAL (A + B)</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

\* Locaux loués hors ceux en franchise de loyer.

Le TOF « ASPIM » de la SCPI (nouvelle définition) au titre de 2021 se présente de la façon suivante :



La légère évolution à la baisse du TOF « ASPIM » correspond à l'intégration de l'actif de Ratingen, acquis en début d'exercice, qui n'est pas intégralement loué.

Pour mémoire, deux garanties locatives 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 (les surfaces sont désormais louées à environ 72 %).
- 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.

facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**Les locaux vacants mais non disponibles à la location** correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente. **La différence par rapport à l'ancienne définition du TOF est que précédemment ces locaux et les locaux sous franchise de loyer n'étaient pas pris en compte au numérateur et impactaient à la baisse le TOF de la SCPI.**

Au titre de l'exercice 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'analyse de la façon suivante :

### LES CONGÉS DE 2021

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
H.TRIUM / MUNICH	781	Bureaux	Fineway*
TEERHOF / BRÊME	366	Bureaux	AW Management (Enercon)**
<b>TOTAL</b>	<b>1 147</b>		

### LES LOCATIONS DE 2021

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
H.TRIUM / MUNICH	431	Commerce	GETIR Technology GmbH
TEERHOF / BRÊME	366	Bureaux	Brebus **
<b>TOTAL</b>	<b>801</b>		

### LES RENOUVELLEMENTS DE 2021

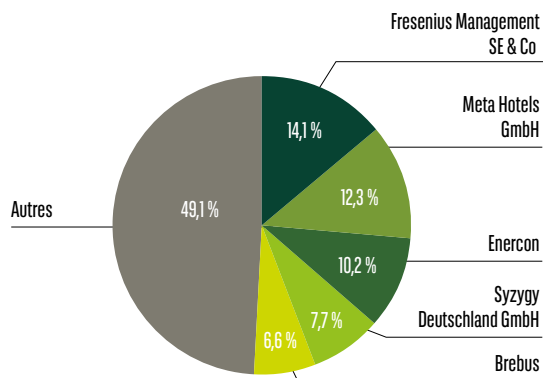
Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
TEERHOF / BRÊME	382	Bureaux	Freie Hansestadt Bremen
TEERHOF / BRÊME	492	Bureaux	Brebus
<b>TOTAL</b>	<b>874</b>		

\* Le locataire Fineway conserve 773 m<sup>2</sup> au sein de l'actif (sur 1 553 m<sup>2</sup> initialement). Opus Real bénéficie d'une garantie locative pour ce lot vacant jusqu'au 30 juin 2022.

\*\* La surface laissée vacante par AW Management (Enercon) a été relouée par Brebus, locataire existant de l'actif Teerhof situé à Brême, pour une durée ferme de 5 années.

Un second bail a été signé sur l'actif H.TRIUM Munich au cours de l'année, il prendra effet au cours du second trimestre 2022.

## LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS<sup>1</sup> AU 31 DÉCEMBRE 2021)



Au 31 décembre 2021, Opus Real détient en pleine propriété un patrimoine de 5 actifs, loués à 28 contreparties locatives de qualité. Elles offrent une bonne sécurité des flux locatifs sur le long terme du fait de longues durées d'engagement ferme (5,7 années en moyenne).

À cette même date, les 5 principales contreparties locatives de la SCPI, représentant 50,9 % des revenus locatifs d'Opus Real, sont :

- Fresenius, principal locataire sur l'immeuble à Bad Homburg (14,1 % des loyers de la SCPI) ;
- Meta Hotels GmbH, locataire de l'hôtel à Hallbergmoos (12,3 % des loyers de la SCPI) ;
- Enercon, locataire principal de l'immeuble à Brême (10,2 % des loyers de la SCPI) ;
- Syzygy Deutschland GmbH, locataire sur l'immeuble à Bad Homburg (7,7 % des loyers de la SCPI) ;
- Brebus Bremen Business, locataire sur l'immeuble de Brême (6,6 % des loyers de la SCPI).

En outre, la SCPI a perçu 684 K€ de revenus liés à la garantie locative sur l'actif H.TRIUM (revenus comptabilisés en produits annexes).

## PERCEPTION DES LOYERS – PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 0 K€ au 31 décembre 2020 à 60 K€ au 31 décembre 2021, en raison d'une dotation de 60 K€ comptabilisée en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois.



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -60 K€ en 2021.

## IMPAYÉS ET CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2021

Les impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de l'impayé HT (en K€)	Commentaire
RATINGEN Bistro Essart	60	Créance non payée > 3 mois

## LES TRAVAUX

Les 5 immeubles dans le patrimoine de votre SCPI sont des immeubles neufs ou récents (7 ans d'âge moyen), livrés respectivement en 2009 pour les actifs de Brême et Ratingen, 2016 pour l'hôtel Ibis à Munich, 2017 pour l'actif de Bad Homburg et 2019 pour l'actif H.TRIUM à Munich. À ce titre, aucuns travaux significatifs n'ont été engagés sur l'année 2021. Des travaux prochains de rénovation des parkings et de mise à disposition de bornes de recharge électrique sont prévus sur l'actif de Ratingen, et d'autres améliorations sur les actifs en patrimoine en lien avec la démarche Best-in-Progress détaillée dans la politique ESG de la SCPI (cf. labellisation ISR).

Deux actifs sont déjà certifiés : Bad Homburg (certification LEED Gold et WiredScore) et Ratingen (LEED Platinum et WiredScore Silver).

Des certifications environnementales ou des labels liés à la connectivité sont en cours d'obtention pour les autres actifs du portefeuille : H.TRIUM (BREAM in use, WiredScore), IBIS Hotel (WiredScore) et Brême (BREAM in use).

## 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 décembre 2018, soit un effet de levier maximum de 1,66 au sens de la Directive 2011/91/UE (AIFM).

Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement de votre SCPI s'élève à environ 24,2 %.

### NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Un nouvel indicateur défini par l'ASPIM, le ratio « Dettes et autres engagements », vise à mesurer le poids des dettes et des engagements immobiliers dans l'actif brut de la SCPI. Une résolution<sup>2</sup> introduisant la nouvelle formule de calcul sera présentée à l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice 2021. Sous réserve de l'accord de ladite assemblée générale, ce nouvel indicateur sera utilisé dans les rapports périodiques d'information ultérieurs (bulletin du premier semestre 2022, rapport annuel 2022).

<sup>1</sup> Basé sur les loyers faciaux, issus des états locatifs à la date du 31/12/2021, et non basé sur les loyers comptabilisés sur l'année 2021 figurant dans les états financiers.

<sup>2</sup> Résolution n°9.

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

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. Une première tranche de 18 M€ a été débloquée début 2021 afin de financer partiellement l'acquisition de Ratingen.

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 31/12/2021	12 M€	8 M€	18 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 2021, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 110 % selon la méthode brute et à 124 % 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.

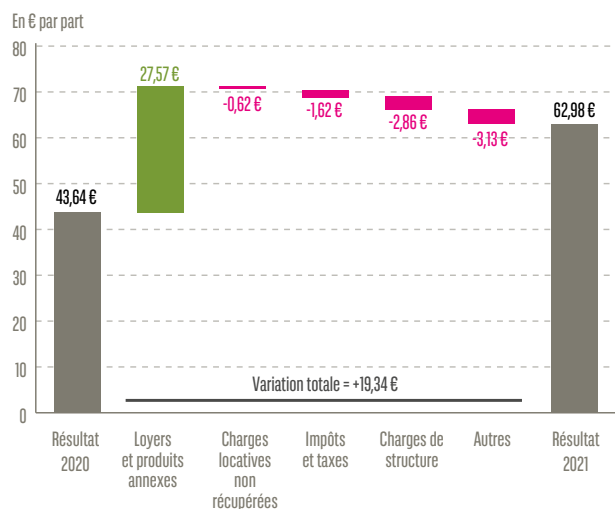
L'emprunt en cours à échéance 2022 est en discussion très avancée pour être refinancé et augmenté.

## LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

### RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2021 s'établit à 62,98 €/part, en progression de 19,34 €/part par rapport au résultat 2020 de 43,64 €/part.

Les facteurs explicatifs de cette hausse sont détaillés ci-après<sup>3</sup> :



**Loyers & produits annexes** : sur un an, la hausse des loyers et produits annexes de 27,57 €/part s'explique principalement par l'acquisition en janvier 2021 d'un actif de bureaux à proximité de Düsseldorf qui représente 26 % des loyers de votre SCPI. Les facilités de paiement de loyers accordées à Meta Hotels GmbH, unique locataire de l'Ibis Hôtel de Munich, et Brebus, locataire de l'immeuble situé à Brême, ont également eu un impact sur la perception des loyers en 2021.

**Impôts et taxes** : les impôts et taxes s'élèvent à 3,93 €/part en 2021 contre 2,31 €/part en 2020. Ils sont principalement constitués de l'impôt allemand sur les revenus locatifs générés par les actifs en portefeuille et payés directement par la SCPI Opus Real.

**Charges de structure** : au titre de l'exercice 2021, les charges de structure s'élèvent à 11,22 €/part et sont composées majoritairement de la commission de gestion (8,17 €/part), des frais de tenue de compte et à la commission de non-utilisation sur le prêt BECM (0,85 €/part), des honoraires du dépositaire (0,31 €/part), des honoraires du commissaire aux comptes (0,09 €/part) et des honoraires divers (145 K€, soit 1,81 €/part).

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2021 :

- 1,96 K€ pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 4,75 K€ au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

**Autres** : les autres charges s'élèvent à 6,24 €/part au titre de 2021, en hausse de 3,13 €/part par rapport à 2020. Elles sont composées majoritairement :

- Des charges d'intérêts sur emprunts pour 4,36 €/part, en hausse de 2,07 €/part par rapport à 2020 ;
- Des provisions pour dépréciation des créances douteuses pour 60 K€, en hausse de 0,74€/part par rapport à 2020 ;
- Des commissions et honoraires divers pour 0,54 €/part, en baisse de 0,07 €/part par rapport à 2020 : ils sont composés principalement des honoraires d'expertise, en baisse de 0,22 €/part, des frais d'avocats, en hausse de 0,29 €/part et des honoraires divers, en baisse de 0,12 €/part.

<sup>3</sup> Le tableau de variation est basé sur le résultat rapporté au nombre de parts moyen en jouissance sur l'année en question.



## LA DISTRIBUTION

La distribution brute 2021 s'est élevée à 54,70 € 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 16,78 € par part à la fin 2021, contre 5,66 € par part en 2020. Pour rappel, un montant est prélevé pour chaque nouvelle part souscrite afin de maintenir le niveau du report à nouveau existant et garantir ainsi l'équité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

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

Revenus fonciers	Revenus financiers	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles <sup>(1)</sup>	Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>
A	B	A+B	C	D	E	A+B+C+D+E	A+B+D	C+E
51,00 €	-	51,00 €	-	3,70 €	-	54,70 €	100 %	0 %

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

<sup>2</sup> En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

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

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

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

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

### LE TAUX DE DISTRIBUTION

**NOUVEAUTÉ ASPIM 2022** Toujours afin d'assurer une meilleure lisibilité des données financières, l'ASPIM a fait évoluer l'indicateur de rendement de référence, en remplaçant le DVM par le taux de distribution\*.

Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (en France et à l'étranger), versé au titre de 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021

Le calcul du taux de distribution par rapport au DVM diverge sur les deux points suivants :

- Les impôts payés directement par la SCPI (fiscalité étrangère et impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles le cas échéant) sont réintégrés dans le dividende brut au numérateur pour le calcul du taux de distribution ;
- Le prix de référence de la part est le prix moyen de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N pour le taux de distribution vs le prix moyen de souscription de l'année précédente pour le DVM.

À fin 2021, pour votre SCPI Opus Real, les indicateurs de performance se présentent de la façon suivante :

DVM (ancienne règle ASPIM)	2,59 %
Taux de distribution (nouvelle règle ASPIM)	2,79 % (dont part des revenus non récurrents = 0 %)

### LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

L'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global\*. Il s'agit du rendement global immobilier, qui se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année.

Taux de distribution (a)**	2,79 %
Variation Valeur de réalisation 2021 vs. Valeur de réalisation 2020 (b)	2,88 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	5,67 %

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

\*\* Brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (en France et à l'étranger).

## 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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 payé par l'acquéreur <sup>(2)</sup>	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
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 €
2021*	152 559 750 €	17 310 984 €	87 177	2 578	1 980 €	1 716 499 €

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

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

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

### ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion (en euros HT)
2017	20	NS	NS	-	-
2018	355	1,3 %	NS	-	-
2019	265	0,7 %	NS	-	-
2020	283	0,5 %	NS	-	-
2021	1 066	1,4 %	NS	-	-

La collecte de l'année 2021 est en baisse par rapport à l'année 2020. Elle a notamment ralenti au premier semestre 2021. La situation sanitaire explique en partie la position attentiste des investisseurs. Toutefois, les demandes de retrait se sont réalisées dans les conditions habituelles, les souscriptions de nouvelles parts ayant été très supérieures aux demandes de retrait.

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021	
					Jusqu'au 30/04	Depuis le 01/05
Prix de souscription	1 960 €	1 960 €	1 960 €	1 960 €	1 960 €	1 980 €
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	-	31,08 €	56,50 €	44,13 €	54,70 €	
Rentabilité de la part en % <sup>(2)</sup>	-	1,59 %	2,88 %	2,25 %	2,79 %	
Report à nouveau cumulé par part	-2,77 €	5,33 €	5,31 €	5,66 €	16,78 €	

<sup>(1)</sup> Pour 2021, le dividende correspond à la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (en France et à l'étranger), versé au titre de 2021.

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

Le prix de souscription de la part est fixé à 1 980,00 € depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021, en hausse de 20,00 € par rapport au prix précédent. Pour mémoire, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Le prix de souscription se décompose comme suit :

Valeur nominale : 1 750,00 € ;

Prime d'émission : 230,00 €.

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

Le prix de retrait, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT s'élève à 1 803,21 € par part.

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

BNP Paribas REIM France a décidé, pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, d'augmenter le prix de la part de la SCPI Opus Real. Le prix de souscription (frais de souscription inclus) passe de 1 980 € à 2 040 € par part, soit une augmentation de +3,03 % à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022. Ce prix permet de maintenir une situation de décote par rapport à la valeur de reconstitution. De manière parallèle, le prix de retrait pour les associés existants, passe de 1 803,21 € à 1 857,86 € par part (+3,03 %).

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Outre l'approbation des comptes annuels et des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les associés sont également appelés à s'exprimer sur la nomination de 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	2021	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Produit activité immobilière	3,06	100,00	66,25	100,00	86,82	100,00	58,92	100,00	86,49	100,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>3,06</b>	<b>100,00</b>	<b>66,25</b>	<b>100,00</b>	<b>86,82</b>	<b>100,00</b>	<b>58,92</b>	<b>100,00</b>	<b>86,49</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	0,31	10,07	5,41	8,17	7,34	8,46	5,90	10,01	8,17	9,44
Autres frais de gestion	12,43	406,88	18,64	28,14	19,99	23,03	5,50	9,34	7,69	8,89
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00	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	8,06	9,31
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>12,74</b>	<b>416,94</b>	<b>24,13</b>	<b>36,42</b>	<b>29,65</b>	<b>34,15</b>	<b>15,27</b>	<b>25,93</b>	<b>23,91</b>	<b>27,65</b>
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	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	1,58	1,82
Provisions nettes <sup>(3)</sup>										
Pour travaux	0,00	0,00	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	0,00	0,00
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>12,74</b>	<b>416,94</b>	<b>24,13</b>	<b>36,42</b>	<b>29,65</b>	<b>34,15</b>	<b>15,27</b>	<b>25,93</b>	<b>23,91</b>	<b>27,65</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-9,68</b>	<b>-316,94</b>	<b>42,12</b>	<b>63,58</b>	<b>57,17</b>	<b>65,85</b>	<b>43,64</b>	<b>74,07</b>	<b>62,58</b>	<b>72,35</b>
Variation report à nouveau	-9,68	-316,94	11,04	16,66	0,67	0,77	-0,49	-0,83	11,58	13,39
Variation autres réserves	0,00	0,00	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	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	51,00	58,97

L'ensemble des montants par part présenté ci-dessus a été calculé sur la base de la moyenne des titres détenus au 31/12/2021. Si elle avait été calculée sur la base des titres existants au 31/12/2021, la variation du report à nouveau par part serait de 57,69.

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

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

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

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2021 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>DETTES COURANTES</b>						
Montant TTC	220 566,57	304 278,78	78 387,43	21 973,66	95 999,38	24 206,10
Nombre Factures	323					
% des achats de l'exercice	7,95 %	10,97 %	2,83 %	0,79 %	3,46 %	0,87 %
<b>DETTES LITIGIEUSES</b>						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant TTC</b>	<b>220 566,57</b>	<b>304 278,78</b>	<b>78 387,43</b>	<b>21 973,66</b>	<b>95 999,38</b>	<b>24 206,10</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>323</b>					
<b>% des achats de l'exercice</b>	<b>7,95 %</b>	<b>10,97 %</b>	<b>2,83 %</b>	<b>0,79 %</b>	<b>3,46 %</b>	<b>0,87 %</b>

## CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2021 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>CRÉANCES COURANTES</b>						
Montant TTC	940 315,80	0,00	0,00	90 492,26	44 884,32	804 939,22
Nombre Factures	305					
% du CA de l'exercice	10,74 %	0,00 %	0,00 %	1,03 %	0,51 %	9,20 %
<b>CRÉANCES LITIGIEUSES</b>						
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 %
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant TTC</b>	<b>940 315,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>90 492,26</b>	<b>44 884,32</b>	<b>804 939,22</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>305</b>					
<b>% du CA de l'exercice</b>	<b>10,74 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1,03 %</b>	<b>0,51 %</b>	<b>9,20 %</b>



## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2021 (EN EURO)

### VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	174 418 046,05
Valeur comptable des participations et comptes courants	0,00
Valeur nette des autres actifs	-17 551 402,09
<b>Valeur comptable</b>	<b>156 866 643,96</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**1 799,40 €**

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

Valeur vénale des immeubles (expertise)	174 300 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur avance sur comptes courants	0,00
Valeur nette des autres actifs	-17 551 402,09
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>156 748 597,91</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**1 798,05 €**

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

Valeur de réalisation	156 748 597,91
Frais d'acquisition sur immeubles	10 816 000,00
Commission de souscription	20 107 751,75
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>187 672 349,66</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**2 152,77 €**

## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
+ Fonds collectés <sup>(1)</sup>	154 005 845,00	17 310 984,31	171 316 829,31
+ Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	0,00	0,00	0,00
+/- Value sur cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00
- Distribution de la plus value	0,00	0,00	0,00
- Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-120 899 565,20	-43 148 512,00	-164 048 077,20
- Frais d'acquisition (non récupérables) <sup>(3)</sup>	-7 234 088,23	-3 135 880,62	-10 369 968,85
+ Amortissements des frais d'acquisition	0,00	0,00	0,00
- Prélèvement sur la prime d'émission	-14 140 953,82	-1 771 716,67	-15 912 670,49
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>11 731 237,75</b>	<b>-30 745 124,98</b>	<b>-19 013 887,23</b>

<sup>(1)</sup> Hors commissions de souscription non encaissées par la SCPI.

<sup>(2)</sup> Cessions d'immeubles = coût historique des immeubles.

<sup>(3)</sup> 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 déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à REIM France.

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue à minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le contrôle** : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et le contrôle périodique (dit de 3<sup>ème</sup> niveau - inspection générale de BNP Paribas) ;

- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées à minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).**

### ► LE DISPOSITIF 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 permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

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

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les

opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

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

## LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

Afin de garantir son indépendance, le risk manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

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

**Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2021 de votre SCPI.**

### • La fonction Conformité :

Placée sous la responsabilité du responsable de la conformité et du contrôle interne (« RCCI »), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;

2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

## LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3<sup>ème</sup> niveau) est réalisé *a posteriori* par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

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

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

## LA POLITIQUE DE 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 13 collaborateurs a été identifiée, en 2021, 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 2021 a représenté 16 269 859 € pour un effectif moyen de 187 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 22 % (15 % en rémunération fixe et 52 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



**Olivier Giorgetta**  
Président du conseil  
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre SCPI, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2021.

L'assemblée générale du 29 juin 2022 sera la cinquième assemblée générale d'approbation des comptes de notre SCPI.

Nous nous sommes réunis 3 fois lors de l'exercice 2021, le 4 mars, le 23 juin et le 7 octobre.

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

La collecte de l'année 2021 a connu un ralentissement au premier semestre. Elle s'établit à 19 M€ sur l'année, en baisse par rapport à l'année 2020. Si la situation sanitaire explique en partie la position attentiste des investisseurs, il est vraisemblable que la baisse du dividende observée en 2020 – consécutive aux mesures d'accompagnement du locataire de l'hôtel de Munich – n'a pas envoyé un signal favorable aux investisseurs.

Pour autant, Opus Real a poursuivi en 2021 une politique d'investissements qualitatifs.

Par l'acquisition, le 13 janvier, d'un nouvel ensemble de bureaux multi-locataires récent et labellisé LEED Platinum et WiredScore Silver situé à Ratingen, à proximité immédiate de Düsseldorf, pour un prix « acte en mains » d'environ 46 M€.

Par la signature, courant décembre, d'une promesse de vente concernant un magasin de bricolage en construction de près de 11 000 m<sup>2</sup> à Brème. Il s'agit d'un actif au taux de rendement attractif et positionné sur une typologie résiliente, qui intégrera le patrimoine d'Opus Real lors de sa livraison, prévue en janvier 2023. Ce bâtiment présentera des caractéristiques environnementales uniques en terme d'éclairage ou de production d'énergie verte.

Précisons également que notre SCPI a adopté une approche dite de « best in progress » qui vise à faire évoluer les actifs immobiliers qu'elle détient vers un seuil d'excellence en termes de critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) et qu'elle a obtenu, le 22 décembre, la labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable) qui est le témoignage de cet engagement.

Opus Real constitue donc une solution pleinement adaptée pour les investisseurs en quête de sens dans leurs placements.

Consécutivement à la hausse du résultat, portée par l'emploi des fonds destinés à l'acquisition de l'actif de Ratingen en début d'année, la distribution brute de dividendes a augmenté pour atteindre 54,70 €/part (contre 44,13 €/part en 2020).

## 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 précisé que 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 d'un niveau de dette raisonnable et relatif pour la SCPI.

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

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La SCPI détient ainsi, au 31 décembre 2021, 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 ; d'un actif de bureaux localisé au cœur de Brème sur une péninsule entre le centre historique et les quartiers plus récents de la ville ; et d'un dernier actif de bureaux multi-locataires situé à Ratingen (agglomération de Düsseldorf). Ces cinq biens sont loués à 28 contreparties locatives de qualité avec une bonne sécurité des flux locatifs sur le long terme du fait de longues durées d'engagement ferme (5,7 années en moyenne). Le taux d'occupation financier ASPIM s'établit à 98,3 % en 2021.

Compte tenu de ces acquisitions et de l'appréciation des actifs, la valeur vénale du patrimoine immobilier au 31 décembre 2021 de notre SCPI se monte à 174,3 M€ (+3,0 % à périmètre constant sur un an). La valeur de réalisation s'élève quant à elle à 156,8 M€.

## RÉSULTATS 2021

Le résultat net de l'exercice 2021 s'établit à 5 062 K€ (soit 62,98 €/part), en progression de 2 222 K€ par rapport au résultat 2020 et en progression de 44 % ramené au nombre de parts (43,64 €/part en 2020).

Cette augmentation s'explique principalement par la hausse des loyers et produits annexes de 27,57 €/part du fait de l'acquisition en janvier 2021 d'un actif de bureaux à proximité de Düsseldorf (représentant 26 % des loyers de la SCPI).

En 2021, les impôts et taxes s'élèvent à 3,93 €/part (vs. 2,31 €/part en 2020) et sont constitués principalement de l'impôt allemand sur les revenus locatifs générés par les actifs en portefeuille et payé directement par la SCPI.

Les charges de structure s'élèvent à 11,22 €/part en 2021 (vs. 8,36 €/part en 2020) 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 hausse du résultat a entraîné une hausse de la distribution brute qui s'est ainsi établie à 54,70 € par part en 2021 (vs. 44,13 €/part en 2020). Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève désormais à 16,78 € par part à fin 2021 (vs. 5,66 € à fin 2020).

Lors de notre conseil de surveillance du mercredi 9 mars 2022, 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 Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Christian LEFEVRE ;
- Monsieur Bernard PAULET.

Le conseil dans son ensemble tient à remercier tous 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 présent à l'assemblée générale.

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

Pour le conseil de surveillance

Monsieur Olivier Giorgetta  
Président du conseil de surveillance



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

---

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de 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 25 mai 2022

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 2021

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 2021, la charge comptabilisée s'élève à 656 590,93 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 2021, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 1 716 499,12 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 2021, aucune commission n'a été comptabilisée.

Paris-La Défense, le 25 mai 2022

Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE  
Le commissaire aux comptes



Uniqus - Bad Homburg - Allemagne

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>174 418 046,05</b>	<b>174 300 000,00</b>	<b>128 133 653,43</b>	<b>125 000 000,00</b>
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	174 397 686,05	174 300 000,00	128 089 805,43	125 000 000,00
Immobilisations en cours	20 360,00		43 848,00	
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTROLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>174 418 046,05</b>	<b>174 300 000,00</b>	<b>128 133 653,43</b>	<b>125 000 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>				
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>CRÉANCES</b>	<b>4 078 548,48</b>	<b>4 078 548,48</b>	<b>4 332 876,37</b>	<b>4 332 876,37</b>
Locataires et comptes rattachés	871 218,25	871 218,25	1 027 686,67	1 027 686,67
Locataires douteux	771 631,41	771 631,41		
Dépréciations des créances douteuses	-59 786,25	-59 786,25		
Autres créances	2 495 485,07	2 495 485,07	3 305 189,70	3 305 189,70
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	251 048,63	251 048,63	390 750,57	390 750,57
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>			25 660,80	25 660,80
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	1 866 094,87	1 866 094,87	2 817 458,71	2 817 458,71
<i>Débiteurs divers</i>	378 341,57	378 341,57	71 319,62	71 319,62
Provision pour dépréciations des créances				



## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>22 737 739,00</b>	<b>22 737 739,00</b>	<b>37 029 861,65</b>	<b>37 029 861,65</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	22 737 739,00	22 737 739,00	37 029 861,65	37 029 861,65
<b>TOTAL III</b>	<b>26 816 287,48</b>	<b>26 816 287,48</b>	<b>41 362 738,02</b>	<b>41 362 738,02</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>	<b>-44 419 783,62</b>	<b>-44 419 783,62</b>	<b>-29 305 673,46</b>	<b>-29 305 673,46</b>
Dettes financières	-38 599 170,00	-38 599 170,00	-20 000 000,00	-20 000 000,00
Dettes d'exploitation	-1 468 327,18	-1 468 327,18	-942 299,93	-942 299,93
Dettes diverses	-4 352 286,44	-4 352 286,44	-8 363 373,53	-8 363 373,53
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-1 037 036,86</i>	<i>-1 037 036,86</i>	<i>-611 516,97</i>	<i>-611 516,97</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-1 171 442,78</i>	<i>-1 171 442,78</i>	<i>-6 047 277,64</i>	<i>-6 047 277,64</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-1 039 414,11</i>	<i>-1 039 414,11</i>	<i>-789 307,73</i>	<i>-789 307,73</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-1 104 392,69</i>	<i>-1 104 392,69</i>	<i>-864 171,19</i>	<i>-864 171,19</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>			<i>-51 100,00</i>	<i>-51 100,00</i>
<b>TOTAL IV</b>	<b>-44 419 783,62</b>	<b>-44 419 783,62</b>	<b>-29 305 673,46</b>	<b>-29 305 673,46</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	1 834,20	1 834,20	1 592,33	1 592,33
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	50 259,85	50 259,85	117 062,05	117 062,05
<b>TOTAL V</b>	<b>52 094,05</b>	<b>52 094,05</b>	<b>118 654,38</b>	<b>118 654,38</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>156 866 643,96</b>		<b>140 309 372,37</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>156 748 597,91</b>		<b>137 175 718,94</b>

## ➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>137 361 000,00</b>		<b>15 198 750,00</b>	<b>152 559 750,00</b>
Capital souscrit	137 361 000,00		15 198 750,00	152 559 750,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>				
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>2 503 891,18</b>		<b>340 517,64</b>	<b>2 844 408,82</b>
Prime d'émission ou de fusion	16 644 845,00		2 112 234,31	18 757 079,31
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-14 140 953,82		-1 771 716,67	-15 912 670,49
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>418 469,62</b>	<b>26 011,57</b>	<b>55 217,55</b>	<b>499 698,74</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>26 011,57</b>	<b>-26 011,57</b>	<b>962 786,40</b>	<b>962 786,40</b>
Résultat de l'exercice	2 839 552,78	-2 839 552,78	5 061 715,90	5 061 715,90
Acomptes sur distribution	-2 813 541,21	2 813 541,21	-4 098 929,50	-4 098 929,50
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>140 309 372,37</b>		<b>16 557 271,59</b>	<b>156 866 643,96</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>8 751 983,82</b>	<b>4 239 482,90</b>
<b>LOYERS</b>	<b>6 266 961,39</b>	<b>2 698 295,22</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>684 197,03</b>	<b>1 135 075,39</b>
Produits annexes	684 194,94	1 133 128,40
Autres produits de gestion courante	2,09	1 946,99
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES</b>		
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>		
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>167 839,49</b>	<b>103 519,99</b>
Primes d'assurance	91 853,36	28 914,63
Taxes foncières	75 986,13	74 605,36
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>1 632 985,91</b>	<b>302 592,30</b>
Taxes locatives		
Charges locatives	1 632 985,91	302 592,30
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 468 807,30</b>	<b>703 081,32</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>1 800 825,40</b>	<b>406 112,29</b>
Primes d'assurance	91 853,36	28 914,63
Taxes foncières	75 986,13	74 605,36
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives		
Charges locatives	1 632 985,91	302 592,30
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>11 868,38</b>	<b>7 401,50</b>
Entretiens, réparations	11 868,38	7 401,50
Travaux refacturables		
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS</b>		
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>171 005,40</b>	<b>97 195,14</b>
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	158 476,48	89 971,82
Primes d'assurance	12 528,92	7 223,32
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>43 986,83</b>	<b>39 956,62</b>
Commissions et honoraires	43 554,83	39 636,62
Frais de contentieux		
Publicité, insertions	432,00	320,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>314 532,84</b>	<b>146 850,08</b>
Impôts fonciers	11 654,74	4 425,08
Taxes locatives		
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	302 878,10	142 425,00
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>		
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>126 588,45</b>	<b>5 565,69</b>
Dotations aux amortissements des constructions sur sol d'autrui		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses		
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	66 802,20	5 565,69
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	59 786,25	
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>		
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES</b>	<b>6 283 176,52</b>	<b>3 536 401,58</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 716 499,12</b>	<b>3 454 850,00</b>
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	1 716 499,12	3 454 850,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 619 757,50</b>	<b>4 002 390,60</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>2 372 784,20</b>	<b>3 838 690,56</b>
Commission de gestion	656 285,08	383 840,56
Commission de souscription	1 716 499,12	3 454 850,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>204 733,83</b>	<b>124 017,86</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>203 563,91</b>	<b>120 377,81</b>
Honoraires	132 756,65	58 588,56
Frais d'actes	481,00	
Services bancaires	68 668,83	60 897,21
Cotisations et contributions	1 657,43	892,04
<b>Impôts et taxes</b>	<b>1 169,92</b>	<b>3 640,05</b>
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale		1 840,00
TVA non récupérable	1 169,92	1 800,05
Prélèvements libératoires		
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>42 239,47</b>	<b>39 682,18</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	42 238,27	39 207,81
Pertes sur créances irrécouvrables		
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	1,20	474,37
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-903 258,38</b>	<b>-547 540,60</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>350 475,32</b>	<b>149 123,13</b>
Charges d'intérêts des emprunts	312 346,67	147 902,22
Charges d'intérêts des comptes courants	38 128,65	1 220,91
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-350 475,32</b>	<b>-149 123,13</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>32 273,46</b>	
Produits exceptionnels	32 273,46	
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,38</b>	<b>185,07</b>
Charges exceptionnelles	0,38	185,07
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>32 273,08</b>	<b>-185,07</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>10 500 756,40</b>	<b>7 694 332,90</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5 439 040,50</b>	<b>4 854 780,12</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>5 061 715,90</b>	<b>2 839 552,78</b>



*Uniqus - Bad Homburg - Allemagne*



## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de la pandémie de Covid-19 qui a émergé en 2020 en France et dans le monde et par les restrictions gouvernementales en termes de liberté de circulation et concernant les événements collectifs. Cependant l'économie française et mondiale a retrouvé la croissance et le marché de l'emploi a redémarré fortement grâce aux campagnes de vaccination.

Le 13 février 2021, la SCPI a fait l'acquisition d'un immeuble neuf à usage principal de bureau sous le nom « RATINGEN » situé au Balcke-Dürr-Allee 1 / Kokkolastrasse 2 40882 Ratingen en Allemagne.

Un emprunt a été contracté sur l'exercice 2020 pour 25 000 000 euros. Le 1<sup>er</sup> tirage de 18 000 000 euros est intervenu en janvier 2021 en vue de l'acquisition de l'actif Ratingen.

La collecte nette sur l'exercice s'élève à 17 310 984,31 euros.

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

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

## RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

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

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

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

## ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

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

## PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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



## CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'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<sup>er</sup> janvier 2021). Le taux appliqué en 2021 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 euros TTC par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés. Pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres

d'achat et de vente (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.



Hôtel Ibis - Hallbergmoos - Munich - Allemagne

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

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Terrains et constructions	120 899 565,20	43 172 000,00			164 071 565,20
Frais d'acquisitions	7 190 240,23	3 135 880,62			10 326 120,85
Immobilisations en cours	43 848,00	20 360,00		-43 848,00	20 360,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00				0,00
Constructions sur sol d'autrui	0,00				0,00
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>128 133 653,43</b>	<b>46 328 240,62</b>	<b>0,00</b>	<b>-43 848,00</b>	<b>174 418 046,05</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>					
SPPICAV					
Société civile immobilière					
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>128 133 653,43</b>	<b>46 328 240,62</b>	<b>0,00</b>	<b>-43 848,00</b>	<b>174 418 046,05</b>

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	155 793 523,22	158 200 000,00	109 485 642,60	108 100 000,00
Hôtel	18 604 162,83	16 100 000,00	18 604 162,83	16 900 000,00
Entrepôts, locaux d'activité				
Cliniques				
<b>TOTAL</b>	<b>174 397 686,05</b>	<b>174 300 000,00</b>	<b>128 089 805,43</b>	<b>125 000 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
	20 360,00		43 848,00	
<b>TOTAL</b>	<b>20 360,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43 848,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>174 418 046,05</b>	<b>174 300 000,00</b>	<b>128 133 653,43</b>	<b>125 000 000,00</b>

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Néant au 31/12/2021.

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

Néant au 31/12/2021.

## 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 31/12/2021
H.TRIUM - MUNICH	MünchenerHyp	29/07/2019	28/07/2028	0,90 %	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
RATINGEN	Banque Européenne du Crédit Mutuel	15/05/2020	15/05/2022	EURIBOR 3 Mois	25 000 000,00	18 000 000,00	18 000 000,00
<b>TOTAL</b>							<b>38 000 000,00</b>

Intérêts courus sur emprunts

-

### TOTAL GÉNÉRAL

**38 000 000,00**

<sup>(4)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt. Au titre de l'exercice 2021, la charge supportée a été de 66 802,20 €

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables			20 000 000,00	20 000 000,00
Emprunts « in fine »				
<b>Emprunts à taux variables</b>				
Emprunts amortissables	18 000 000,00			18 000 000,00
Emprunts « in fine »				
<b>TOTAL</b>	<b>18 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 000 000,00</b>	<b>38 000 000,00</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

### Détail des autres créances

**Au 31/12/2021**

Appels de charges syndics et administration de biens	
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	251 048,63
Débiteurs divers	378 341,57
Créances fiscales	1 866 094,87
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
<b>TOTAL</b>	<b>2 495 485,07</b>

### Détail des dettes diverses

**Au 31/12/2021**

Acomptes sur charges refacturées	
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	1 037 036,86
Quote-part Indivisaire à reverser	1 171 442,78
Locataires créditeurs	1 039 414,11
Associés / Dividendes à payer	1 104 392,69
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	
Créditeurs divers	
<b>TOTAL</b>	<b>4 352 286,44</b>

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

### CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 152 559 750 € divisé en 87 177 parts de 1 750 € de nominal.

### VARIATION DU CAPITAL

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>137 361 000,00</b>
Mouvements de l'exercice	15 198 750,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>152 559 750,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>16 644 845,00</b>
Mouvements de l'exercice	2 112 234,31
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>18 757 079,31</b>

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

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>-14 140 953,82</b>
Mouvements de l'exercice	-1 771 716,67
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>-15 912 670,49</b>

### ÉCART DE RÉÉVALUATION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>0,00</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>0,00</b>

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

Néant au 31/12/2021.

### AFFECTATION DU RÉSULTAT 2020

Bénéfice 2020	2 839 552,78
Report à nouveau 2019	418 469,62
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE</b>	<b>3 258 022,40</b>
Dividende versé	-2 813 541,21
<b>REPORT À NOUVEAU 2020 <sup>(1)</sup></b>	<b>444 481,19</b>

<sup>(1)</sup> Report à nouveau avant régularisation.

### DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	23 528,52	22 826,70
Conseil de surveillance, remboursement de frais	4 749,37	3 234,23
Conseil de surveillance, assurance	1 960,38	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	1,20	474,37
<b>TOTAL</b>	<b>42 239,47</b>	<b>39 682,18</b>

## DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
<b>Produits annexes</b>		
Indemnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état		
Travaux refacturés		
Contribution additionnelle		
Indemnités assurances		
Indemnités diverses	684 194,94	1 133 128,40
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
<b>Autres produits de gestion courante</b>	2,09	1 946,99
<b>TOTAL</b>	<b>684 197,03</b>	<b>1 135 075,39</b>

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Étalement frais emprunts + correction prorata TVA		
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Commissions de souscription	1 716 499,12	3 454 850,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 716 499,12</b>	<b>3 454 850,00</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	38 128,65	1 220,91
Intérêts sur emprunt	312 346,67	147 902,22
<b>TOTAL</b>	<b>350 475,32</b>	<b>149 123,13</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-350 475,32</b>	<b>-149 123,13</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits divers	32 273,46	
<b>TOTAL</b>	<b>32 273,46</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,38	185,07
<b>TOTAL</b>	<b>0,38</b>	<b>185,07</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>32 273,08</b>	<b>-185,07</b>





## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	
Commissions de souscription	1 716 499,12
Commissions de gestion	656 285,08

## 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		Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 299 294,48
Créances locataires et comptes rattachés	243 536,69	Locataires avoirs à établir	407 143,29
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme		Dettes fiscales	22 111,30
		Intérêts courus sur emprunts	
<b>TOTAL</b>	<b>243 536,69</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 728 549,07</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Néant au 31/12/2021.

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### Engagements donnés

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

#### Engagements reçus

Néant au 31/12/2021.

#### Covenants bancaires

Il n'y a pas d'engagements financiers au 31/12/2021.

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives importantes sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat et pourraient causer une perte de valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition(2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
<b>BUREAUX</b>								
Horexstrasse 28-30 61352 BAD HOMBURG	19/12/17	7 732	33 889 326	2 278 420	522 245	36 689 991		
H.TRIUM Hansastraße 10 80686 MÜNCHEN	07/08/19	4 891	30 623 294	1 613 777		32 237 071		
BREMEN Teerhof 59 28199 BREMEN	19/08/20	9 392	38 264 700	2 354 646		40 619 346		
RATINGEN Balcke-Dürr-Allee 1 / Kokkolastrasse 2 40882 RATINGEN	13/02/21	11 414	43 172 000	3 075 116		46 247 116		
<b>TOTAL BUREAUX</b>		<b>33 429</b>	<b>145 949 320</b>	<b>9 321 958</b>	<b>522 245</b>	<b>155 793 523</b>	<b>108 100 000</b>	<b>158 200 000</b>
<b>HÔTELS</b>								
IBIS HOTEL AIPOIT Ludwigstraße 42 85399 HALLBERGMOOS	30/06/18	3 300	17 600 000	1 004 163		18 604 163		
<b>TOTAL HÔTELS</b>		<b>3 300</b>	<b>17 600 000,00</b>	<b>1 004 162,83</b>	<b>0,00</b>	<b>18 604 162,83</b>	<b>16 900 000</b>	<b>16 100 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>36 729</b>	<b>163 549 320</b>	<b>10 326 121</b>	<b>522 245</b>	<b>174 397 686</b>	<b>125 000 000</b>	<b>174 300 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>25 315</b>	<b>120 377 320</b>	<b>7 251 005</b>	<b>522 245</b>	<b>128 150 571</b>	<b>125 000 000</b>	<b>128 800 000</b>

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

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

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

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 29 JUIN 2022

## ► ORDRE DU JOUR

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

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021 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 2021 ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2021 ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de trois membres du conseil de Surveillance ;
- Ratification du transfert de siège social.

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

- Modification de la présentation de la commission de souscription et modification du paragraphe « Rémunération de la société de gestion » de l'article 18 des statuts ;
- Pouvoirs pour formalités.

## ► PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice :

- le capital atteignait la somme de 152 559 750,00 €, soit une augmentation de 15 198 750,00 € ;
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 2 844 408,82 €, soit une augmentation de 340 517,64 €.

#### 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 2021.

#### 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 2021	5 061 715,90 €
Majoré du report à nouveau	499 698,74 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>5 561 414,64 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>Dividende total au titre de l'exercice 2021</b>	<b>4 098 929,50 €</b>
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>1 462 485,14 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2021 s'élève à 51,00 euros.

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

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2021	2 <sup>e</sup> trim 2021	3 <sup>e</sup> trim 2021	4 <sup>e</sup> trim 2021
Pour un trimestre entier	12,75 €	12,75 €	12,75 €	12,75 €

#### 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 2021 :

- Valeur comptable 156 866 643,96 €  
soit 1 799,40 € 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 2021 :

- Valeur de réalisation 156 748 597,91 €  
soit 1 798,05 € 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 2021 :

- Valeur de reconstitution 187 672 349,66 €  
soit 2 152,77 € par part

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes (y compris des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédit-baux immobiliers) ou procéder à des acquisitions en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou autres acquisitions payables à terme, pour le compte de la SCPI ou de ses participations contrôlées, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 40 % de l'actif brut. L'actif brut est défini comme la valeur de réalisation de la SCPI augmentée des emprunts bancaires, des appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme, des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédits-baux immobiliers, étant précisé que les éléments pris en compte dans le calcul de l'actif brut concernent la SCPI et ses participations contrôlées par transparence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

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

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

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

**Il y a cette année 7 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.**

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 3 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Christian LEFEVRE ;
- Monsieur Bernard PAULET ;

- Monsieur Gregory EGEA ;
- Monsieur Alain GOURET ;
- Monsieur Éric HUGOT-POREZ ;
- JACQUES DE JUVIGNY PARTICIPATIONS.

Ces 3 candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2024.

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ratifie la décision prise par la société de gestion en date du 11 mars 2022 de transférer le siège social de la société du 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux, au 50 cours de l'Île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt à compter du 21 mars 2022 et ratifie la modification statutaire de l'article 4 des statuts en découlant.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la présentation du taux de commission de souscription de l'article 18 des statuts « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

### **Ancienne rédaction :**

« .../... »

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

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

.../... »

### **Nouvelle rédaction :**

« .../... »

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion perçoit :

- une commission de souscription fixée à 8,93 % hors taxes (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) du prix de souscription afin de collecter les capitaux et réaliser les investissements.

.../... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité (i), et confère à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'adoption des résolutions qui précèdent et, notamment, à la mise à jour de la note d'information.

10<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR - 7 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
Jean-Luc BRONSART	67	7	Renouvellement	46	Investisseur immobilier. Vice-Président sortant du conseil de surveillance de la SCPI Opus Real. Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Loueur en meublé non professionnel. Président du conseil de surveillance de la SCPI Épargne Foncière et de l'OPCI Cerenicimo+.
Christian LEFEVRE	71	30	Renouvellement	3	Responsable de Centre de Banque Privée. Ingénieur financier CARDIF Assurances. Chargé de cours Centre de formations de la profession bancaire. Membre de divers conseils de surveillance de SCPI. Investisseur et bailleur privé.
Bernard PAULET	69	10	Renouvellement	1	Ancien commissaire aux comptes de SCPI BNP Paribas REIM France. Membre de conseil de surveillance de SCPI.
Grégory EGEA	41	38	Nouveau	0	Biologiste médical associé au sein du laboratoire GEN-BIO (Groupe INOVIE).
Alain GOURET	53	16	Nouveau	0	Ancien Directeur des risques, du contrôle permanent et de la conformité au sein d'un établissement bancaire (spécialiste en gestion de patrimoine). Consultant en maîtrise des risques et formateur depuis 2018 (cabinet AGCCF).
Eric HUGOT-POREZ	58	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.

\* À la date de l'assemblée générale.

\*\* Nombre de parts détenues au 1<sup>er</sup> avril 2022 par le candidat.

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



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

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

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

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

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

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

## ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

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

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

## RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

**NOUVEAUTÉ ASPIM 2022**

Le rendement global immobilier s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

## TAUX DE DISTRIBUTION

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (ANCIENNE DÉFINITION)

Le TOF 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. Pour la détermination du TOF « ASPIM » (ancienne définition), les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (NOUVELLE DÉFINITION)

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

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

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

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

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

## PRIX DE MARCHÉ

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

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

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

## MARCHÉ PRIMAIRE

### (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

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

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92100 Boulogne-Billancourt Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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

### Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE - Responsable de la Communication Financière

### Contacts

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Mail : [assemblees.scpi@realestate.bnpparibas](mailto:assemblees.scpi@realestate.bnpparibas)

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

Photo de couverture : Balcke-Dürr-Allee 1 - Ratingen - Allemagne



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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