

# SCPI OPUS REAL

## FAITES VOYAGER VOTRE PATRIMOINE...

DIVERSIFIEZ VOTRE PATRIMOINE EN INVESTISSANT  
INDIRECTEMENT DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Communication à caractère promotionnel

SCPI À CAPITAL VARIABLE PRINCIPALEMENT INVESTIE EN ALLEMAGNE.  
L'INVESTISSEMENT DANS DES PARTS DE SCPI PRÉSENTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL.

INVESTMENT  
MANAGEMENT



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier  
d'un monde  
qui change



# AVERTISSEMENT ET FACTEURS DE RISQUES

---

Avant d'investir dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution, par nature cyclique, du marché immobilier en général et plus particulièrement dans les marchés locaux dans lesquels la SCPI investira. L'investissement dans une SCPI doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- La durée de détention recommandée dans la SCPI Opus Real est de 10 ans au minimum;
- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier d'entreprise (notamment bureaux, commerces et entrepôts) localisé essentiellement en Allemagne, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ;
- Le capital investi n'est pas garanti ;
- La rentabilité d'un investissement dans la SCPI Opus Real dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :
  - \* le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;*
  - \* la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ;*
  - \* la SCPI Opus Real ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente et le prix de vente.*
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement conformément aux conditions prévues dans la note d'information. Le recours à l'endettement a pour effet d'augmenter la performance potentielle de la SCPI mais également les risques de perte en capital ;
- En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de retrait de vos parts, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI Opus Real pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;
- Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la société ;
- Il est précisé que le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales avec la France. Il vous appartient de vous reporter au paragraphe 4 du Chapitre IV de la Note d'Information pour de plus amples détails.

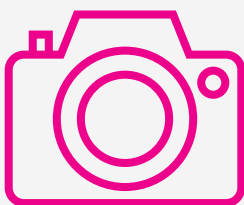
*La Note d'information de la SCPI Opus Real a reçu le visa SCPI n°[xx] en date du [xx] délivré par l'AMF.*

*La Notice prévue à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du [xx].*

*Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et par l'article L. 121-20-12 du Code de la consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.*

# FOCUS

## SUR UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE



### **POUR LES PERSONNES PHYSIQUES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU (IR)**

- Les revenus locatifs de source allemande sont imposables en Allemagne, au niveau de la SCPI, au taux de 15,825 %. En France, ces revenus locatifs sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Toutefois, cette taxation française est en grande partie compensée par l'octroi d'un crédit d'impôt.
- Les plus-values de cession d'immeubles situés en Allemagne sont également imposables en Allemagne, au niveau de la SCPI, au taux de 15,825 %. En France, ces plus-values sont taxables au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux (15,50%). L'octroi d'un crédit d'impôt neutralise l'impôt payé en Allemagne.

*À noter : Les dispositions fiscales en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 sont susceptibles d'évoluer. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa situation fiscale et de son taux d'imposition.*



# BÉNÉFICIEZ DE L'EXPERIENCE

## DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

### EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE

BNP Paribas REIM France met à profit de ses clients son expérience de plus de 40 ans dans l'acquisition, la gestion et la cession d'actifs immobiliers. Au 31 décembre 2015, votre société de gestion gère un patrimoine de plus de 9 milliards d'euros composé de 746 immeubles pour une surface de plus de 2,3 millions de m².

BNP Paribas REIM France, responsable des décisions d'investissement et de la gestion de la SCPI, s'appuie notamment sur le conseil des équipes de BNP Paribas REIM Germany présentes localement pour sélectionner et gérer les actifs immobiliers de la SCPI en Allemagne.

#### BNP PARIBAS REIM GERMANY, UN ACTEUR RECONNU SUR LE MARCHÉ ALLEMAND

**1** million de m²  
d'immobilier gérés  
en Allemagne

**2** milliards d'€  
d'actifs sous  
gestion

**15** ans  
d'expérience

**60** professionnels  
dédiés à l'investissement  
immobilier

#### UN PROCESSUS D'INVESTISSEMENT EXIGEANT

La SCPI a pour objectif d'acquérir et de gérer un patrimoine diversifié d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts,...), dans le cadre d'une stratégie s'appuyant sur un savoir-faire et une expertise locale. Les opportunités d'investissement sont notamment analysées au regard de l'ensemble des critères immobiliers suivants :

- Les **fondamentaux immobiliers et économiques** de chaque marché local: Berlin, Hambourg, etc...
- La pertinence et le **potentiel de développement** de l'emplacement de l'immeuble
- Les **caractéristiques techniques et environnementales** de l'immeuble
- La **solidité financière** des locataires



« Nos équipes françaises et allemandes sont fières de proposer aux investisseurs de nouvelles perspectives de placement en immobilier dans la première économie européenne. Opus Real répond à un besoin accru de diversification du patrimoine de nos clients. »

#### **Barbara A. KNOFLACH**

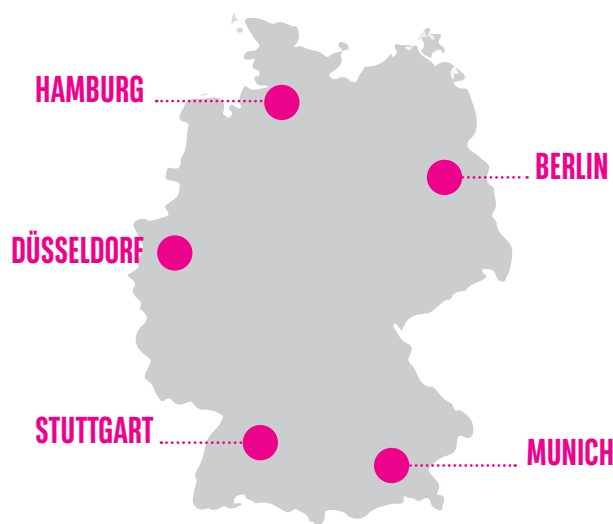
Directeur Général délégué de BNP Paribas Real Estate  
en charge de la ligne de métier Investment Management Europe  
Membre du Conseil de Surveillance de BNP Paribas REIM France

# AVEC LA SCPI OPUS REAL, FAITES VOYAGER VOTRE PATRIMOINE...

Opus Real investit principalement dans l'immobilier d'entreprise en Allemagne. En souscrivant des parts d'Opus Real, vous diversifiez votre patrimoine et vous profitez notamment des opportunités du marché immobilier allemand.

## LES 4 POINTS CLÉS DU PRINCIPAL MARCHÉ IMMOBILIER CIBLÉ PAR LA SCPI OPUS REAL : L'ALLEMAGNE

Source: BNP Paribas Real Estate Research  
(Données au 31/12/2015)



### 1. UN MARCHÉ ATTRACTIF POUR LES INVESTISSEURS INTERNATIONAUX\*

Les fondements et perspectives du marché d'immobilier d'entreprise allemand ont incité les investisseurs internationaux à investir sur ce marché. Avec 56 Mds d'euros d'investissements en 2015, le marché d'immobilier d'entreprise allemand est le 1<sup>er</sup> marché investi depuis 10 ans en zone Euro et génère un rendement locatif compris entre 3,75 % et 5,75 % selon la localisation des immeubles<sup>1</sup>.

**Votre SCPI privilégiera l'Allemagne dans ses choix d'investissement.**

### 2. UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMISÉ PAR UNE ÉCONOMIE BÉNÉFICIAIRE DE FONDAMENTAUX SOLIDES\*

L'économie allemande en quelques chiffres :

- 1<sup>ère</sup> puissance économique européenne (28 % du PIB de la zone Euro)
- Un PIB par habitant 30 % supérieur à la moyenne des pays de l'Union Européenne
- 2<sup>ème</sup> balance commerciale excédentaire au monde
- Le taux de chômage le plus faible de la zone euro (4,7 %)

**Votre SCPI sera exposée à l'une des économies les plus prospères de l'Union Européenne.**

### 3. UN MARCHÉ IMMOBILIER DÉCENTRALISÉ\*

Le marché d'immobilier d'entreprise allemand est décentralisé sur l'ensemble du territoire comptant notamment 19 agglomérations de plus de 300 000 habitants. De plus, des pôles de compétences se sont développés au sein de ces nombreuses agglomérations : la finance à Francfort, l'administration à Berlin, les hautes technologies et l'innovation à Stuttgart...

**Votre SCPI profitera de cette diversité géographique et sectorielle pour mutualiser les risques immobiliers.**

### 4. UN TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ\*

Le taux d'occupation global des bureaux en Allemagne a atteint 92 %, son meilleur niveau depuis 2007, traduisant ainsi une demande soutenue des locataires qui favorise le maintien des niveaux de loyer.

**Votre SCPI s'appuiera sur la bonne santé du marché locatif allemand pour maximiser vos revenus potentiels.**

\*La prospérité de l'économie allemande pourra contribuer à la performance de la SCPI mais n'est pas le seul facteur. L'économie et les marchés immobiliers ciblés par la SCPI Opus Real sont par nature cycliques. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>1</sup> Taux constatés pour des immeubles de bureaux situés en Allemagne.

Ces taux, donnés à titre d'exemple, ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions et performances de la SCPI.

# BNP PARIBAS REIM FRANCE C'EST...

Une société du Groupe  
BNP Paribas

Données au 31 Décembre 2015

**41ans**   
d'expertise en Immobilier

 **27** fonds  
sous gestion

**3ème**   
société de gestion  
de SCPI en France

Plus de **3 000**  
Locataires en France

 **132**  
collaborateurs

 Plus de **700**  
immeubles gérés

**85 000**   
investisseurs

 **9** milliards d'€  
sous gestion

# BNP PARIBAS REIM FRANCE

## S'ENGAGE À ÊTRE UN ACTEUR IMMOBILIER RESPONSABLE...



...À travers sa charte BNP Paribas REIM France s'est engagé à poursuivre 15 objectifs liés à la responsabilité sociale et environnementale dont...

### PERMETTRE

L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

### FAVORISER

L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE

### RÉDUIRE

LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

### MAÎTRISER

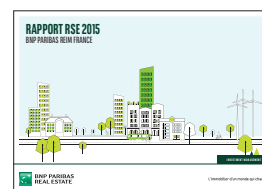
LA POLLUTION DES SOLS

### APPLIQUER

LE PRINCIPE ZÉRO AMIANTE

Signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI - mis en place en collaboration avec ONU)

- 1 Charte RSE (Responsabilité Sociétale et Environnementale)
- 1 Rapport RSE annuel audité par un cabinet indépendant



Pour constater les résultats obtenus, rendez-vous directement sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Rubrique BNP Paribas REIM France/Politique RSE

Attention : La politique d'investissement de la SCPI ne prévoit pas d'engagement spécifique en matière d'immobilier responsable

Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter votre conseiller ou le directeur de votre agence.

BNP Paribas REIM est une société de gestion affiliée à la RICS. La Note d'information de la SCPI Opus Real a reçu le visa SCPI n° [xx] en date du [xx] délivré par l'AMF. La Note d'information est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription, avec le dossier de souscription, les statuts, le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel disponible. Elle est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). La Notice prévue à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du [xx]. Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et par l'article L. 121-20-12 du Code de la consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

#### BNP Paribas REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy les Moulineaux Cedex Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre  
BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (Agrément GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007)

BNP Paribas SA au capital de 2 492 925 268 euros Siège social : 16 boulevard des Italiens 75009 Paris Immatriculée sous le N° 662 042 449 RCS Paris Identifiant CE FR 76662042449 – ORIAS n°07 022 735  
Document non contractuel Réf. PV [nombre] – 2017



## BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

## LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION DANS VOTRE SCPI

MINIMUM DE SOUSCRIPTION :	9 800 € (soit 5 parts)
HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ :	10 ans
PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART :	1 960 € (nets de tout autre frais)
DONT COMMISSION DE SOUSCRIPTION :	210 € TTC correspondant à 10 % HT (12% TTC*) du prix de souscription hors commission de souscription TTC
OBJET SOCIAL :	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location détenu de façon directe ou indirecte.
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT :	Tous types d'actifs immobiliers d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts...) situés essentiellement en Allemagne et à titre accessoire dans d'autres pays de la zone Euro.
FRAIS DE GESTION :	10 % HT (12 % TTC*) par an des produits locatifs encaissés HT et des produits financiers nets, en ce compris les produits de participations.
DATE DE JOUISSANCE DES PARTS :	Fixée au 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant la souscription des parts.
DISTRIBUTION POTENTIELLE DES REVENUS :	Acomptes trimestriels (fin janvier, avril, juillet et octobre), en fonction de la date de jouissance et des bénéfices, et soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

\* au taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017