



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

## L'immobilier d'un monde qui change

### INVESTMENT MANAGEMENT



#### PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/03/2019 **72 947 000 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/03/2019 **41 684**

...  
AU 31/12/2018 **37 818**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/03/2019 **1 420**

...  
AU 31/12/2018 **1 309**

**VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES**  
AU 31/12/2018 **52,2 M€**

SOIT,  
PAR PART **1 380,30 €**

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/03/2019 **2**

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/03/2019 **5**

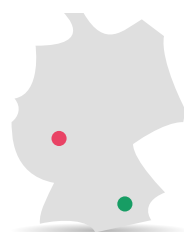
**SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE**  
AU 31/03/2019 **11 032 m<sup>2</sup>**

**LTV <sup>1</sup> MAXIMUM** **30 %** **LTV <sup>1</sup> ACTUEL** **0 %**

<sup>1</sup> Loan to value = Montant des emprunts / Valeur des actifs de la SCPI.

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET PAR TYPE D'ACTIF <sup>2</sup> (AU 31/03/2019)

<sup>2</sup> En % des valeurs vénables au 31/12/2018.



**BUREAUX**  
**BAD HOMBURG**

**66 %**

**HÔTELLERIE**  
**MUNICH**

**34 %**



**IMMEUBLE UNIQUES - BAD HOMBURG**



**IBIS HOTEL - MUNICH**

PATRIMOINE IMMOBILIER

Principaux locataires :

- META Hotels GmbH – locataire d'Ibis Hôtel (36% des loyers) ;
- Fresenius – locataire à Bad Homburg (34% des loyers).

#### Taux d'occupation financier



**Locaux loués (TOF «Brut») : 100,00 %**  
● TOF «ASPIM» **100,00 %**  
● Locaux loués en franchises de loyers **0,00 %**  
Locaux vacants : **0,00 %**

Rappel : au 31/12/2018, le TOF «ASPIM» et le TOF «BRUT» étaient de 100,00 %



**TOF «ASPIM» STABLE COMPARÉ AU 4T 2018**



#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **21 juin 2019**.

**Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.**



#### BIENVENUE AUX NOUVEAUX ASSOCIÉS

Retrouvez les actualités de votre SCPI et les informations relatives au fonds sur le site de BNP Paribas REIM France :

**www.reim.bnpparibas.fr**

Découvrez également votre **espace associé** et ses fonctionnalités.

#### PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION**  
(1<sup>ER</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)  
**12,00 €/PART**

**VALEUR DE RÉALISATION**  
AU 31/12/2018

**1 708,48 €/PART**

**PRÉVISION DE DISTRIBUTION 2019 <sup>3</sup>**  
ENTRE **49,00** ET **53,00 €/PART**

**VALEUR IFI**  
AU 31/12/2018

**1 412,15 €/PART**

**TOF ASPIM**  
AU 31/03/2019  
**100 %**

**LOYERS FACTURÉS**  
AU 1T 2019

**602 K€**

#### L'ACTUALITÉ DE LA SCPI

##### ■ Déclaration fiscale 2018 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2019

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
  - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x valeur de retrait <sup>4</sup>
  - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x dernier prix d'exécution <sup>4</sup>
  - Pour les autres cas : ratio immobilier x valeur de réalisation <sup>4</sup>

<sup>4</sup> Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2018 s'établit à **1 412,15€/part pour la SCPI Opus Real**.

**Attention :** Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les **déclarations fiscales** sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) – Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents sont également adressés par courrier.

#### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

##### ■ Situation locative

Le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI reste stable à 100% au 31 mars 2019. La WALB\* et la WALT\*\* atteignent 12 ans et 6 mois.

\*WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

\*\*WALT : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux fins des baux.

##### ■ Patrimoine

Au 31 mars 2019, le patrimoine de la SCPI OPUS REAL est constitué de deux actifs présentant de solides fondamentaux (emplacement, actifs récents, revenus sécurisés sur plus de 10 ans) : un actif de bureau situé à Francfort (Bad Homburg) et un hôtel à Munich (Hallbergmoos Aéroport). Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la SCPI est entrée en exclusivité sur un actif de bureau, situé à Munich pour un volume d'investissement de plus de 30 M€.

BNP PARIBAS REIM France poursuit l'analyse d'opportunités d'investissements complémentaires en Allemagne.

#### DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

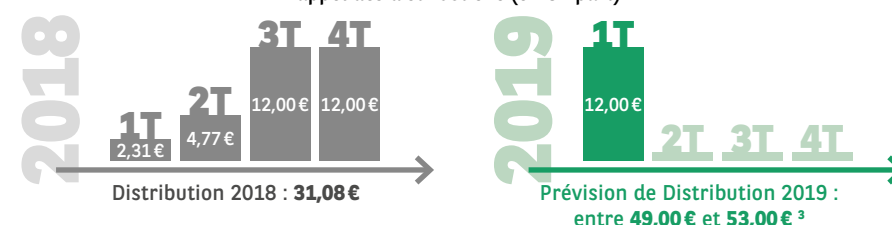
##### DATE DE PAIEMENT

##### ACOMPTÉ DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE

- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières
- » Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)
- » Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR (sauf cas de dispense justifié)

**25/04/2019**  
**12,00 €**

Rappel des distributions (en € / part)



<sup>3</sup> Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution. En l'espèce, la prévision de distribution 2019 est conditionnée à l'acquisition du 3<sup>ème</sup> actif de la SCPI (sous exclusivité à la date de publication du présent document), au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.

#### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES CONVOCAION ET VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Cher(e) associé(e),

Nous vous rappelons que vous avez désormais la possibilité d'être convoqué(e) et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projets de résolutions,...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre **Espace Associé personnel SCPI**, à partir du site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Nous espérons que ces nouvelles modalités répondront aux besoins exprimés par une grande majorité d'entre vous.

# POINT MARCHÉ EN ALLEMAGNE

## ■ Économie allemande

La croissance allemande a nettement ralenti depuis le deuxième trimestre 2018. Le fléchissement du commerce mondial a impacté de manière considérable la demande à l'exportation. Dans le même temps, le taux d'épargne augmente suite au tassement de la consommation privée, et ce même si le taux de chômage poursuit sa dégrue et demeure le taux le plus bas de la zone euro.

La croissance s'établit à 1,5% en 2018, en repli d'un point par rapport à 2017. La croissance devrait rester faible durant les prochains trimestres selon les dernières données d'enquête, principalement en raison des incertitudes externes : guerre commerciale et Brexit sans accord. Dans un contexte où la situation budgétaire est plutôt saine, les autorités allemandes disposent d'une marge de manœuvre suffisante pour mettre en œuvre une politique budgétaire plus expansionniste et donc soutenir la consommation domestique et la croissance du pays. Nous attendons, dans l'ensemble, une croissance à +0,8% en 2019.

## ■ Le marché des bureaux en Allemagne

Le marché des bureaux en Allemagne est resté stable au cours du premier trimestre 2019 avec 901 000 m² commercialisés dans les 8 principaux marchés allemands. Avec une hausse de 1% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, il s'agit du 2<sup>ème</sup> meilleur démarrage des 15 dernières années. Jusqu'à présent, le marché des bureaux n'a pas été impacté par le ralentissement de la croissance économique. Avec 244 000 m², la demande placée à Berlin a dépassé début 2019 celle de Munich. On note également des hausses à Düsseldorf, Hambourg, Cologne et Leipzig. À l'inverse, les marchés d'Essen, Francfort et Munich sont en retrait ce trimestre. L'offre de bureaux affiche une nouvelle baisse, passant sous la barre des 4 millions de m² dans les 8 principaux marchés allemands. Comme attendu, les loyers ont encore progressé : +6% en moyenne pour les loyers Prime.

Du côté de l'investissement, avec 5,3 milliards d'euros engagés depuis le début de l'année, le marché est en léger recul par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. C'est principalement le manque d'actifs mis en vente qui a freiné les volumes d'investissement. Comme pour le marché locatif, Berlin a largement dépassé Munich ce trimestre. Les taux de rendement « Prime » ont connu de nouvelles compressions à Cologne et Düsseldorf, dues à l'importante compétition pour les actifs « Prime » mis sur le marché, combinée à la demande importante des investisseurs. Les taux sont restés stables dans les autres villes, ayant déjà atteint des niveaux plancher.

# CAPITAL

Au 31 décembre 2018 (nombre de parts)	37 818
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/01/2019 au 31/03/2019	-57
Parts nouvelles du 01/01/2019 au 31/03/2019	+3 923
Capital total au 31 mars 2019 (nombre de parts)	41 684

# FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Depuis février 2017, le prix de souscription est de 1 960€ comprenant une prime d'émission de 210€.

Valeur nominale : 1 750€

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 5 parts

**Jouissance** : la date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription et de la validation du dossier de souscription. Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en mai 2019, avec un dossier complet, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> septembre 2019. **Le premier versement de dividende** interviendra fin septembre 2019.

Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

# CONDITIONS DE CESSIION ET DE RETRAIT

**Soit la cession directe** : Céder ses parts à un acquéreur de son choix, sous réserve de l'agrément de la Société de Gestion s'il ne s'agit pas d'un associé. Les conditions de vente sont alors librement débattues entre les intéressés, majorées des droits d'enregistrement (5%) et d'une somme forfaitaire de 78€ TTC par cession de parts pour frais de dossier.

La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la Société de Gestion (adresse bureaux : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex) par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

**Soit demander le remboursement à la société** en notifiant sa décision à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception accompagnée des certificats nominatifs de détention des parts. Ces demandes sont prises en considération par ordre chronologique à la **valeur de retrait** (prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxes), soit actuellement **1 785 €** pour une part.

Les parts remboursées portent jouissance jusqu'à la fin du mois qui précède celui au cours duquel le remboursement est intervenu.

**Les SCPI ne garantissent pas la revente de leurs parts.**

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)), appeler le 01 55 65 20 01 (« Relation Clients ») de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.

**Opus Real, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** - Visa de l'AMF à la note d'information : n° SCPI 18-01 en date du 16 février 2018.

## BNP PARIBAS REIM FRANCE

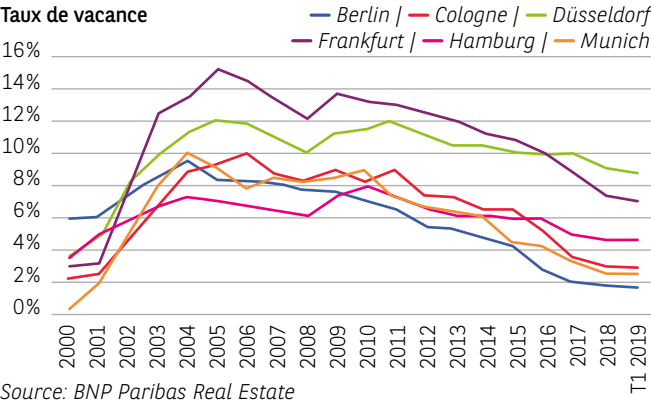
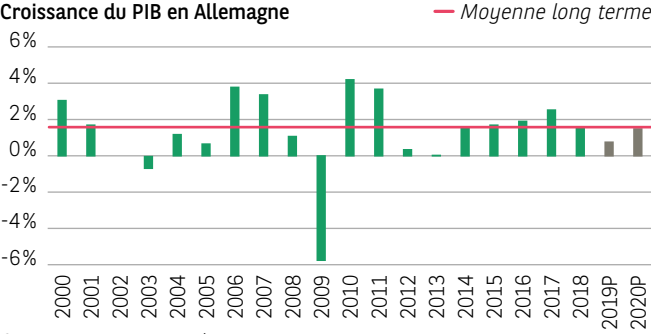
- Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la Société de Gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-Les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relations Clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

## ■ Investissement dans l'hôtellerie en Allemagne

Le marché de l'investissement en hôtellerie en Allemagne est resté stable au premier trimestre 2019 avec 617 millions d'euros investis. En février 2019 (sur 12 mois glissants), le taux d'occupation s'élève à 62,8% en Allemagne, le prix moyen de la nuitée a augmenté de 3% en un an et le RevPAR (revenu par chambre) de 4%.



# Opus Real



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change