



## Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

19-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2019 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

### LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'année 2019 a marqué une étape importante dans le **développement du portefeuille de votre SCPI avec l'acquisition en août 2019 de son 3<sup>ème</sup> actif**, situé au cœur du quartier Westend de Munich. Cet immeuble de bureaux de 4 300 m<sup>2</sup>, livré en août 2019, bénéficie d'une garantie locative négociée pour une période de 3 ans assurant la perception de revenus sur 100% de l'actif. Au 31 décembre 2019, trois premiers baux ont été signés portant sur 71% des surfaces. Cette acquisition a été réalisée pour un volume de 27 M€ acte en main, en partie financée par un emprunt bancaire de 12 M€ auprès d'une banque allemande (taux d'intérêt fixe : 0,90%). Des compléments de prix pourront être versés au vendeur en fonction de l'avancement de la commercialisation locative de l'actif.

Au jour de la rédaction du présent bulletin, **un quatrième actif immobilier** est d'ores et déjà « sécurisé » pour un montant de 40 M€, situé dans une ville allemande majeure.

Notons la **bonne dynamique de la collecte 2019**, avec 42 M€ de levée de fonds (+94% par rapport à l'année 2018). Si on ajoute l'augmentation du capital statuaire de votre SCPI de 100 M€ à 500 M€ et la limite d'endettement qui passe de 30% à 40% de la valeur de réalisation, on constate que tout est mis en place pour sécuriser de nouvelles acquisitions et **accélérer le rythme d'investissement d'Opus Real**.

Au 31 décembre 2019, Opus Real détient en pleine propriété un patrimoine de 3 actifs, récents, 100% loués et localisés en périphérie proche de Francfort et de Munich. Reffet de la résilience et de la qualité de ce portefeuille, **la distribution de dividendes progresse et s'élève à 56,50€/part en 2019** (contre 31,08€/part en 2018), soit une progression de 82%.



Immeuble H. Trium - Hansastrasse 10 - Munich

### PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2019

€	CAPITAL STATUTAIRE	103 307 750 €
📄	NOMBRE DE PARTS	59 033
👤	NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 658
🏠	VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup>	78 M€
🏢	NOMBRE D'IMMEUBLES	3
📐	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	15 361 m <sup>2</sup>
🔑	NOMBRE DE LOCATAIRES	5
📈	MONTANT D'ENDETTEMENT	12 M€

<sup>(1)</sup> La valeur vénale des immeubles détenus est calculée sur la base de la valeur vénale au 31/12/2018, ajustée des acquisitions 2019. La valeur vénale au 31 décembre 2019 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

### PERFORMANCES 2019 <sup>(2)</sup>

📊	DVM <sup>(3)</sup> 2019	2,88 %
---	-------------------------	--------

<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

<sup>(3)</sup> 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 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019.



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

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

# À L'AFFICHE CE SEMESTRE

## Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real est prévue le **22 juin 2020**. Cette assemblée se tiendra dans les locaux de votre société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

## E-Convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter 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 internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

## Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2020

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2019 au cours du deuxième trimestre 2020 par courrier et sur votre Espace Associé.

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

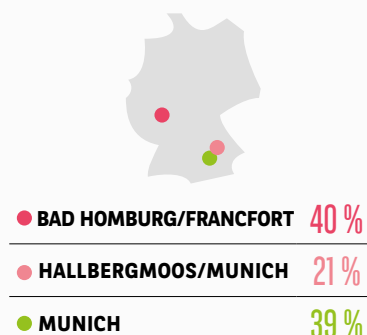
	<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b> (3T + 4T 2019)	32,50 €/PART
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b> (JUIL. – DÉC. 2019)	100 %

	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	1 960 €/PART
	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	1 785 €/PART
	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE</b> (NETTES DES RETRAITS)	14 710

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

### Répartition du patrimoine

Répartition géographique\*  
(au 31/12/2019)



Répartition par type d'actif\*  
(au 31/12/2019)



\* Sur la base des dernières valeurs vénale connues.

### Évolution du patrimoine

#### Investissement du semestre

• H.TRIUM - Hansastrasse 10, Munich/Allemagne, acquis pour 27 M€ AEM (des compléments de prix pourront être versés au vendeur en fonction de l'avancement de la commercialisation locative de l'actif).





#### Cession du trimestre

Néant.

#### Travaux de restructuration

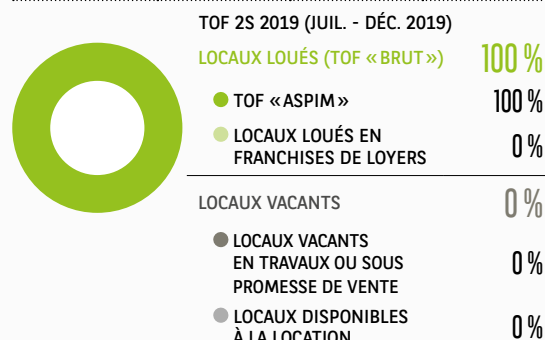
Néant.

### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>	
0	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	N/A
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	N/A
	<b>RENOUVELLEMENT</b>	
0	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	N/A
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	N/A
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
0	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	N/A
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	N/A
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	2 285 K€
	(dont 567 K€ au titre de la garantie locative pour l'actif HTRIUM)	

### Taux d'occupation financier (TOF)

	1S 2019	2S 2019	Variation
TOF «ASPIM»**	100%	100%	=
TOF «BRUT»	100%	100%	=



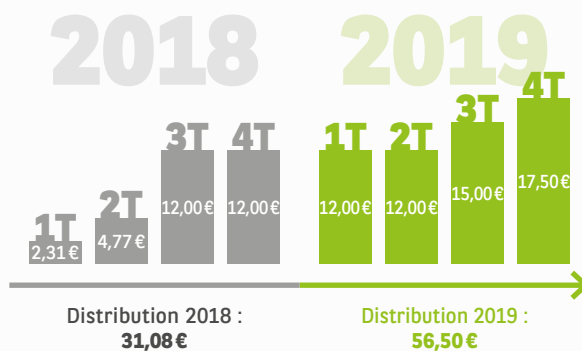
\*\* Calcul selon méthodologie «ASPIM».

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTE DU 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART	15,00 €
Date de versement	25/10/2019
ACOMPTE DU 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART	17,50 €
Date de versement	24/01/2020
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2019)	32,50 €
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 <sup>1</sup>	-

### Rappel de distribution (€/part)



<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.

## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

### Indicateurs du semestre

€	PRIX DE SOUSCRIPTION	1 960 €/PART	↔	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2019	
				Nombre de parts au 30/06/2019	44 323
				Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ème</sup> semestre 2019	+14 867
				Retraits	- 157
				Nombre de parts au 31/12/2019	59 033

## 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 novembre 2019, avec un dossier complet, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> mars 2020. Le premier versement de dividende interviendra fin avril 2020. 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 CESSION 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 soit par lettre de recommandée avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée, soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents. La demande doit également être accompagnée des certificats représentatifs 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.

La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

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 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)