



Bulletin trimestriel d'information 18-01 du 1^{er} trimestre 2018
Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2018

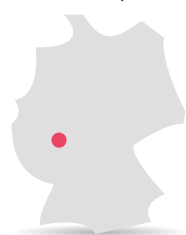


PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE AU 31/12/2017	47 381 250 €
NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2018	29 635
... AU 31/12/2017	27 075
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/03/2018	1 100
... AU 31/12/2017	1 008
VALEUR VÉNALE AU 31/12/2017	34,40 M€
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 31/03/2018	1
NOMBRE DE LOCATAIRES AU 31/03/2018	4
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE AU 31/03/2018	7 732 m ²
COLLECTE BRUT DEPUIS FÉVRIER 2017	58 M€
VOLUME D'INVESTISSEMENT DEPUIS L'ORIGINE	36 M€
LTV MAXIMUM	30 %
LTV ACTUEL	0 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE***

(AU 31/03/2018)



**BAD HOMBURG
ALLEMAGNE**

100 %

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF

(AU 31/03/2018)



BUREAUX

100 %



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **15 juin 2018**.

Pensez à voter ! Faut de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de convoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

PRINCIPAUX INDICATEURS



DISTRIBUTION (1^{er} ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)

2,31 €/PART



VALEUR VÉNALE PAR PART AU 31/12/2017

1 270,54 €



PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 31/03/2018

1 960,00 €



LOYERS FACTURÉS

0,18 M€

LA VIE DE LA SCPI

■ Distribution

Opus Real a procédé à son premier versement de dividende le 18 avril 2018. Ce premier acompte d'un montant de 2,31 euros par part en jouissance au 31 mars 2018 est modeste. Ceci s'explique par l'achat d'un immeuble neuf, à Bad Homburg (périphérie de Francfort), en fin d'année 2017. Or en Allemagne comme en France, les locataires entrant bénéficient d'aménagements commerciaux, sous forme notamment de période de franchises de loyer. C'est le cas pour cet actif. Le loyer facturé au titre du premier trimestre 2018 tient compte, pour le principal locataire (Fresenius), d'une période de franchise de loyer courant jusqu'au 30 juin 2018. Il correspond ainsi à seulement 48,2% du loyer potentiel. Progressivement sur l'exercice 2018, le loyer facturé atteindra 100% du loyer potentiel. Les acomptes suivants augmenteront ainsi progressivement, confortés par ailleurs par la prochaine acquisition en cours qui, elle, permettra une facturation pleine dès le jour de l'acquisition.

DATE DE PAIEMENT

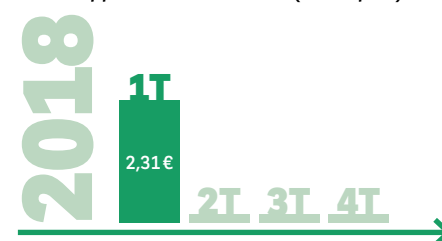
18/04/2018

**ACOMPTÉ DU 1^{er} TRIMESTRE 2018,
PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE**

2,31 €

- » 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'IR¹

Rappel des distributions (en € / part)



¹ Sauf cas de dispense justifié.

■ Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2018 – Déclaration fiscale 2017

Pour rappel, l'ISF est remplacé, depuis le 1^{er} janvier 2018 par l'IFI. Il est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} 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.
 - Pour les Sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x dernier prix d'exécution.
 - Pour les autres cas : ratio immobilier x valeur de réalisation.

La valeur de l'IFI s'établit à 1 264,73 €/part, pour la SCPI Opus Real, pour les résidents de France.

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-propiétaire 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. Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la Société de Gestion. Les documents ont également été envoyés par courrier.

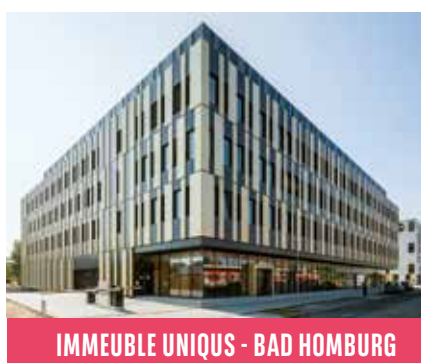
ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

■ Situation locative

En décembre 2017, le premier actif de la SCPI OPUS REAL a été acquis. Cet immeuble situé dans la région de Francfort à Bad Homburg est loué à 100%. Le taux d'occupation financier de cet actif est de 48,2% au 31 mars 2018 du fait d'une franchise de loyer sur le locataire principal (Fresenius) qui s'achèvera le 1^{er} juin 2018.

■ Investissements

BNP Paribas REIM France poursuit l'analyse d'opportunités d'investissements pour la constitution du patrimoine immobilier de la SCPI OPUS REAL. En Décembre 2017, la société de gestion est entrée en exclusivité pour l'acquisition d'un actif hôtelier dans la zone de l'aéroport de Munich. Les dues diligences ont été menées sur le premier trimestre 2018. En fonction des conclusions de celles-ci, une promesse d'acquisition est envisagée au cours du mois d'avril 2018. Le montant de cet investissement est de l'ordre de 19 M€.



L'ACTIF DU TRIMESTRE

IMMEUBLE UNIQUUS - BAD HOMBURG

Immeuble Uniqus situé à Bad Homburg (à proximité de Francfort), développant une surface de 7 732 m². Acquis au 4T 2017, cet actif neuf a obtenu la certification environnementale Leed Gold.



BIENVENUE AUX NOUVEAUX ASSOCIÉS

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

www.reim.bnpparibas.fr

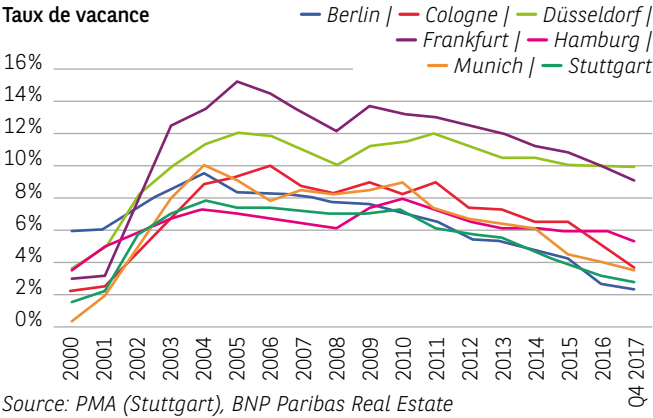
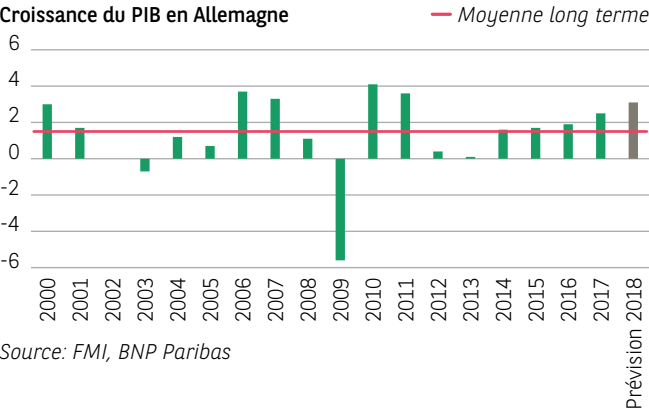
Découvrez également votre **espace associé** et ses fonctionnalités.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE

La demande placée dans les sept principaux marchés allemands (Berlin, Hambourg, Francfort, Munich, Cologne, Düsseldorf, Stuttgart) s’est élevée à 3,8 millions de m² en 2017, soit une hausse de 5% par rapport à 2016. Il s’agit du plus important volume enregistré depuis 15 ans, avec un volume qui dépasse de 36% la moyenne de longue période (2000-2017). La meilleure performance a été enregistrée à Francfort, qui a connu une hausse du volume de transactions de 47% en 2017, grâce notamment aux premiers mouvements de sociétés dus au Brexit, ainsi qu’à la bonne santé de l’économie allemande. En conséquence de la forte demande d’espaces de bureaux, les taux de rendement dans les principaux marchés allemands ont diminué pour atteindre leurs planchers sur les 10 dernières années. Les loyers ont continué à augmenter de 5% en moyenne dans les principaux marchés. Cet environnement favorable encourage les développeurs à entamer de nouveaux chantiers, sans toutefois atteindre les niveaux pré-2007.

ÉCONOMIE ALLEMANDE

L’économie allemande a continué de croître fortement durant les derniers mois de 2017. Pour l’ensemble de l’année, l’expansion de l’économie ressort à 2,5%, son taux le plus élevé depuis 2011. Le redressement effectif, d’abord soutenu par la consommation des ménages et les dépenses publiques, s’intensifie grâce aux exportations et aux échanges mondiaux. À cela s’ajoute l’impulsion donnée aux dépenses d’investissement par des taux d’intérêt très bas et des taux d’utilisation du capital en hausse. En conséquence, la dynamique de l’économie et du marché du travail est enclenchée. Ainsi, le taux de chômage poursuit son déclin régulier, atteignant son plus bas niveau depuis la réunification. Les tendances projettent une croissance économique de l’ordre de 3,1% en 2018, et de 2,1% en 2019.



CAPITAL

Au 31 décembre 2017 (nombre de parts)	+27 075
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/01/2018 au 31/03/2018	Néant
Parts nouvelles du 01/01/2018 au 31/03/2018	+2 560
Capital total au 31 mars 2018 (nombre de parts)	+29 635

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^{er} jour du 4^{ème} mois qui suit celui de l’encaissement de l’intégralité du prix de souscription et de la validation du dossier de souscription.
Retrouvez l’intégralité des informations dans la note d’information de la SCPI disponible sur le site : 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), 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.

Société de Gestion BNP PARIBAS REIM France

Visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} juillet 2007
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) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

