



Bulletin trimestriel d'information 18-02 du 2^{ème} trimestre 2018
Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2018



PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE
AU 31/12/2017 **47 381 250 €**

NOMBRE DE PARTS
AU 30/06/2018 **31 739**

...
AU 31/12/2017 **27 075**

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30/06/2018 **1 182**

...
AU 31/12/2017 **1 008**

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES
AU 30/06/2018 **52,00 M€**

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30/06/2018 **2**

NOMBRE DE LOCATAIRES
AU 30/06/2018 **5**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE
AU 30/06/2018 **11 062 m²**

COLLECTE BRUTE DEPUIS LA CRÉATION EN FÉVRIER 2017 **62 M€**

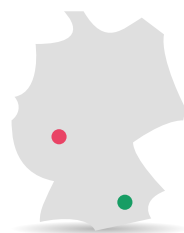
VOLUME D'INVESTISSEMENT DEPUIS L'ORIGINE **55 M€**

LTV ** MAXIMUM **30 %** **LTV ** ACTUEL** **0 %**

** Loan to value = Montant des emprunts / Valeur des actifs de la SCPI

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET PAR TYPE D'ACTIF* (AU 30/06/2018)

* En % des valeurs vénale au 31/12/2017, corrigés des acquisitions et cessions 2018, participations incluses.



BUREAUX
BAD HOMBURG
66 %

HÔTELLERIE
MUNICH
34 %



HÔTEL ACCOR - AÉROPORT DE MUNICH

Acquisition le 30 juin 2018 d'un hôtel de 110 chambres opéré sous marque IBIS. Cet hôtel d'une surface totale de 3 330 m² a été livré en 2016.

L'ACTIF DU TRIMESTRE



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2018, en seconde lecture, a pu valablement délibérer tant sur les résolutions à caractère ordinaire qu'extraordinaire.

L'ensemble des résolutions a été adopté.

La composition du Conseil de Surveillance est la suivante :

- **Président**
BNP Paribas Real Estate Financial Partner, représentée par Julien ALIX
- **Vice-Président**
Olivier GIORGETTA
- **Membres**
Jean-Luc BRONSART
Paul CHENEL
Patrick KONTZ
Christian LEFEVRE (nomination lors de l'Assemblée Générale Mixte en seconde lecture du 25 juin 2018)
Bernard PAULET
BNP Paribas, représentée par Vincent RUBINSTEIN
Société Financière Expertise PV représentée par Pierre VIEILLARD (nomination lors de l'Assemblée Générale Mixte en seconde lecture du 25 juin 2018)



E-CONVOCAION

Suite à l'Assemblée Générale Mixte d'Opus Real dont la 2^{ème} lecture s'est tenue le 25 juin 2018, la possibilité de voter par voie électronique a été approuvée. Dès les prochaines assemblées, les associés qui auront choisi ce moyen d'expression pourront être convoqués et voter aux assemblées générales par voie électronique. Ils seront prochainement consultés individuellement par la Société de Gestion pour recueillir leur autorisation.



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.

PRINCIPAUX INDICATEURS



DISTRIBUTION (2^{ème} ACOMPTE TRIMESTRIEL)

4,77 €/PART



PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

1 960,00 €



VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES PAR PART AU 30/06/2018

1 645,33 €



TOF ASPIM AU 30/06/2018

48,22 %



LOYERS FACTURÉS

183 K€

LA VIE DE LA SCPI

■ Dispense de prélèvements

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence pour 2017 inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence pour 2017 inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et des revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, pour 2019, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le **30 novembre 2018** à l'adresse suivante : BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

■ Taux d'occupation financier



Locaux loués (TOF «BRUT») : **100,00 %**
● TOF «ASPIM» **48,22 %**
● Locaux loués en franchises de loyers **51,78 %**
● Locaux vacants : **0,00 %**



TOF «ASPIM» STABLE COMPARÉ AU 1T 2018

Rappel : au 31/03/2018, le TOF «ASPIM» était de 48,22% et le TOF «BRUT» de 100,00%.

■ Situation Locative

Le taux d'occupation financière (TOF) de la SCPI s'établit à 48,22% au 30 juin 2018 après l'acquisition d'un hôtel à Munich loué au travers d'un bail de 20 ans fermes. L'acquisition ayant été réalisée au dernier jour du trimestre, celle-ci n'a pas d'impact sur le TOF au 30 juin 2018. Le TOF atteindra 100% au 1^{er} juillet suite à la fin de la franchise de loyer du locataire Fresenius sur l'actif de Bad Hombourg (fin de franchise le 30 juin 2018).

■ Investissements

Le 30 juin 2018, la SCPI Opus Real a acquis un hôtel sous franchise IBIS, du groupe ACCOR, près de l'aéroport international de Munich, le 2^{ème} plus grand aéroport d'Allemagne. L'immeuble est loué en totalité au travers d'un bail ferme de 20 ans avec un exploitant hôtelier opérant plusieurs hôtels, notamment sous marque ACCOR. L'hôtel a ouvert en Septembre 2016 et bénéficie des nouveaux standards de la marque et du dernier concept IBIS. Il possède une excellente accessibilité et permet des liaisons très faciles avec l'aéroport, notamment en transports en commun. Cet hôtel attire une clientèle d'affaire, en lien avec la proximité de l'aéroport mais également touristique. Son taux d'occupation moyen sur 2017 s'élève à 73%, ce qui est un excellent résultat pour un hôtel dans sa première année d'exploitation.

BNP Paribas REIM France poursuit par ailleurs l'analyse d'autres opportunités d'investissements pour la constitution du patrimoine immobilier de la SCPI.

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

25/07/2018

4,77 €

ACOMPTÉ DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2018, 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'IR¹

¹ Sauf cas de dispense justifié.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE

Le très bon niveau de demande placée observé en 2017 en Allemagne a poursuivi sa dynamique au 1^{er} trimestre 2018, avec un volume de transactions s'élevant à 910 000 m². Il s'agit d'un résultat en légère baisse par rapport à 2017 (-4%), mais néanmoins supérieur de 26% à la moyenne de longue période. Munich reste la première ville allemande en termes de demande placée, suivie par Berlin, Francfort et Hambourg. Les taux de vacance, de leur côté, ont poursuivi leur chute à 5% en moyenne. Plusieurs villes présentent désormais une pénurie d'offre disponible.

Le marché de l'investissement en bureaux a atteint des records en Allemagne au 1^{er} trimestre 2018 avec plus de 6 milliards d'euros engagés (+29% par rapport à 2017). Munich a représenté près de 2 milliards d'euros d'investissement.

■ Économie allemande

Les indicateurs conjoncturels montrent que la forte reprise cyclique s'est poursuivie en Allemagne au 1^{er} trimestre 2018. Les fondamentaux restent solides : hausses du revenu, profits, utilisation des facteurs de production, taux d'intérêt faibles... Le sentiment des entreprises sur leur situation courante n'a jamais été meilleur. Le secteur manufacturier profite du regain des dépenses de consommation et d'investissement. En conséquence, le taux de chômage se situe à un niveau relativement bas depuis la réunification.

■ Investissement dans l'hôtellerie en Allemagne

L'investissement dans l'hôtellerie a connu un 1^{er} trimestre en ligne avec les précédents, avec 620 millions d'euros investis. La baisse par rapport au 1^{er} trimestre 2017 est avant tout due à un manque d'offre disponible sur le marché. Le marché est tiré par la vente d'actifs unitaires, qui représentent 73% du montant investi. Le volume moyen par hôtel s'élève à 19 millions d'euros, en baisse par rapport à 2017. La transaction la plus importante a été la vente du Maritim Hotel de Cologne, acheté par Art-Invest pour environ 120 millions d'euros.

CAPITAL

Au 31 mars 2018 (nombre de parts)	+29 635
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/04/2018 au 30/06/2018	-327
Parts nouvelles du 01/04/2018 au 30/06/2018	+2 431
Capital total au 30 juin 2018 (nombre de parts)	+31 739

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. Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en mai 2018, avec un dossier complet, les parts portent en jouissance au 1^{er} septembre 2018. **Le premier versement de distribution** interviendra fin septembre 2018.

Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site : www.reim.bnpparibas.fr

CONDITIONS DE CESSON 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 (choix 2) 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

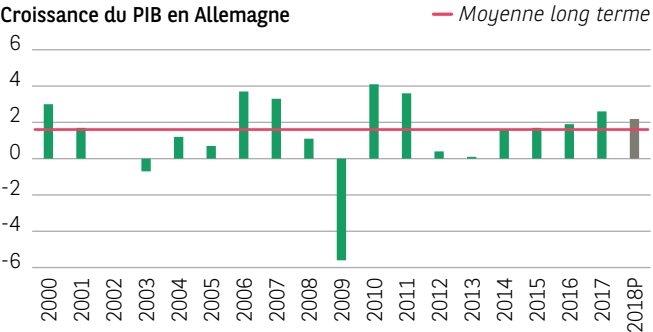
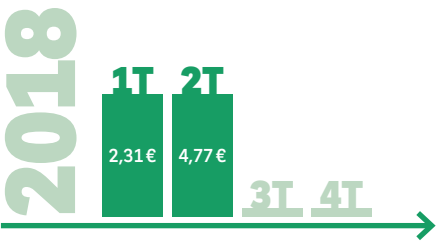
Visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} juillet 2007

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 (choix 2) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

Rappel des distributions (en € / part)



Source: FMI, BNP Paribas

Opus Real