



### SCPI Opus Real

Bulletin semestriel d'information 19-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2019

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2019



## PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 30/06/2019 **77 565 250 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 30/06/2019 **44 323**

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

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 30/06/2019 **1 504**

...  
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 30/06/2019 **2**

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 30/06/2019 **5**

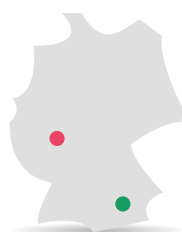
**SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE**  
AU 30/06/2019 **11 032 m<sup>2</sup>**

**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 30/06/2019)

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



**BUREAUX**  
**BAD HOMBURG**

**66 %**

**HÔTELLERIE**  
**MUNICH**

**34 %**



IMMEUBLE UNIQUIS - BAD HOMBURG

IBIS HOTEL - MUNICH

PATRIMOINE IMMOBILIER

Principaux locataires :

- Fresenius – locataire à Bad Homburg (34% des loyers) ;
- META Hotels GmbH – locataire d'Ibis Hôtel (36% 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 S2 2018**

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

**DATE DE PAIEMENT**

**ACOMPTÉ DU 2<sup>ÈME</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)

## PRINCIPAUX INDICATEURS



**DISTRIBUTION**  
**(1<sup>ER</sup> SEMESTRE)**

**24,00 €/PART**



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

**1 708,48 €/PART**



**PRÉVISION DE**  
**DISTRIBUTION 2019<sup>3</sup>**

ENTRE **50,00** ET **54,00 €/PART**



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

**1 412,15 €/PART<sup>4</sup>**



**TOF ASPIM**  
**AU 30/06/2019**

**100,00 %**



**LOYERS FACTURÉS**  
**AU S1 2019**

**1 204 K€**

<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.

<sup>4</sup> Pour les résidents de France.

## L'ACTUALITÉ DE LA SCPI

### ■ Dispen de prélèvement

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 2018 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 2018 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, pour 2020, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2019 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients** – 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### ■ Situation locative

Le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI reste stable à 100% au 30 juin 2019. La WALB<sup>1</sup> et la WALT<sup>2</sup> atteignent 12 ans et 3 mois.

<sup>1</sup> WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

<sup>2</sup> WALT : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux fins des baux.

### ■ Patrimoine

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019, OPUS REAL a sécurisé l'acquisition d'un actif de bureau neuf, situé dans le quartier de Munich West End, pour un volume d'investissement d'environ 35 M€. L'acquisition de ce troisième actif est prévue pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Au 30 juin 2019, la SCPI détient deux actifs : un actif de bureau situé en périphérie de Francfort (Bad Hombourg) et un hôtel à Munich (Hallbergmoos aéroport). Ils présentent de solides fondamentaux au regard de la qualité de leur emplacement, de leur âge récent (moins de 3 années) et de leur capacité à générer des revenus sécurisés sur plus de 10 ans.

D'autres opportunités sont en cours d'étude par BNP Paribas REIM en vue de l'acquisition d'un quatrième actif, idéalement en fin d'année 2019.



## Assemblée générale

L'assemblée générale mixte du 21 juin 2019 a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, avec un quorum de 36,39%. L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire a été adopté.

L'assemblée générale extraordinaire, en seconde lecture, s'est réunie le 8 juillet 2019 et la résolution relative à la modification des statuts, consécutive à l'homologation du nouveau règlement général de l'AMF par arrêté du 12 février 2019, a été adoptée.



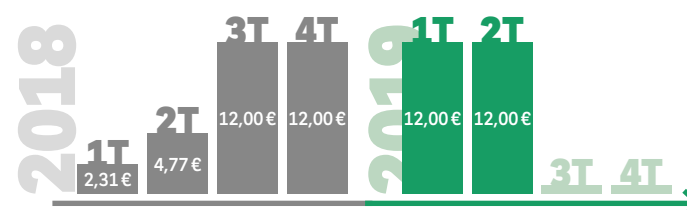
## BIENVENUE AUX NOUVEAUX ASSOCIÉS

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

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

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

Rappel des distributions (en € / part)



Distribution 2018 : **31,08 €**

Prévision de Distribution 2019 :

entre **50,00 €** et **54,00 €<sup>3</sup>**

**Fortuny**

<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.

POINT MARCHÉ EN ALLEMAGNE

■ Le marché des bureaux en Allemagne

Le marché des bureaux en Allemagne a enregistré un nouveau record à 1,98 millions de m² commercialisés au premier semestre 2019, soit une hausse de 8% par rapport au premier semestre 2018. Malgré le ralentissement économique, la demande est restée élevée, notamment pour les locaux modernes. En effet, l'emploi continue de croître (bien qu'à un rythme plus lent) et le secteur des services est moins impacté que celui de l'industrie. Le dynamisme du marché a été bien réparti dans les différentes villes, avec Munich et Berlin en tête. Les opérations de grande surface ont représenté 40% de la demande placée, contre 30% en moyenne. L'offre a poursuivi sa baisse en Allemagne pour atteindre 3,87 millions de m², soit une baisse de 16% en un an. Le taux de vacance s'est encore contracté à 4,1%. Ces conditions de marché ont conduit à une hausse des loyers de 6% en moyenne. Du côté de l'investissement, les bureaux représentent la moitié du marché avec 11,5 milliards d'euros investis au cours du premier semestre. Les portefeuilles ne comptent que pour 230 millions d'euros, cependant cette part devrait augmenter au cours du deuxième semestre en raison de grandes transactions attendues. Les taux Prime en bureaux sont restés stables au cours du deuxième trimestre dans la majorité des villes allemandes. Seule Hambourg a vu une contraction de 10 points de base pour rejoindre le niveau de Francfort. Berlin reste la ville la plus chère avec un taux de 2,70%, suivie par Munich à 2,80%.

■ Économie allemande

Fortement intégrée dans le commerce mondial, l'industrie allemande a été impactée par le ralentissement du début d'année. D'après les indicateurs avancés, la croissance s'est légèrement contractée au 2<sup>ème</sup> trimestre, après une performance particulièrement robuste au 1<sup>er</sup> trimestre (0,4%). Les chefs d'entreprise sont en effet préoccupés par les perspectives des prochains mois avec des carnets de commandes qui diminuent. Le marché du travail reste néanmoins bien orienté, le taux de chômage s'établissant à 3,2% (niveau le plus bas de la zone euro). Dans les prochains trimestres, l'économie allemande devrait s'appuyer principalement sur des politiques budgétaires et monétaires expansionnistes. Les accords salariaux précédemment conclus ainsi que les tensions sur le marché du travail devraient soutenir la demande intérieure.

CAPITAL

Au 1 <sup>er</sup> janvier 2019 (nombre de parts)	37 818
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/01/2019 au 30/06/2019	-108
Parts nouvelles du 01/01/2019 au 30/06/2019	+6 613
Capital total au 30 juin 2019 (nombre de parts)	44 323

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 octobre 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 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.

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.

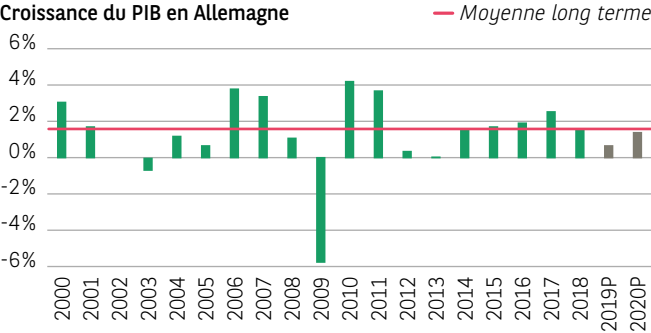
167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-Les-Moulineaux cedex

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)

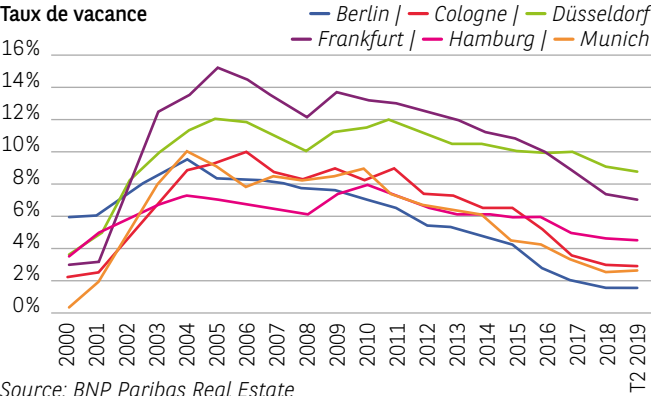
■ Investissement en hôtels en Allemagne

Le marché de l'investissement en hôtellerie en Allemagne a affiché une baisse modérée (-14%) au premier semestre 2019 avec 1,6 milliard d'euros investis. Ce retrait est principalement dû à l'absence de transaction emblématique, comme l'hôtel Hilton de Berlin en 2018. La part des investisseurs étrangers a baissé ce semestre : ils ne représentent plus que 8% des investisseurs, contre 48% en 2018.

De janvier à mai 2019, le taux d'occupation dans les hôtels allemands est de 68,5% (+1,1% point versus 2018). Le prix moyen de la nuitée s'établit à 95,3€, en affichant une hausse de 4,0%. Aussi, le RevPAR est de 65,3€, en augmentation de 5,7%.



Source: FMI, BNP Paribas



Source: BNP Paribas Real Estate

Opus Real

Chers Associés,

Le Règlement général de l'AMF a été modifié le 12 février 2019, et l'instruction relative aux SCPI publiée le 13 mars 2019.

Cette nouvelle réglementation a notamment allégé les exigences en matière de communication réglementaire aux associés.

Elle prévoit ainsi :

- une évolution de la périodicité du bulletin d'information, qui passe de trimestrielle à semestrielle ;
- une diffusion du bulletin d'information aux associés au format digital et non plus au format papier.

Soucieuse de préserver la qualité et la régularité de l'information qui vous est transmise, votre société de gestion BNP Paribas REIM France a décidé de **maintenir une information trimestrielle** en complétant les bulletins d'information semestriels obligatoires des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> semestres par des notes d'information trimestrielles allégées, arrêtées à fin mars et à fin septembre de chaque année.

Dans le cadre de la poursuite de son programme de digitalisation et conformément à ses engagements en faveur d'un développement durable, votre société de gestion diffusera, à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, les documents d'informations périodiques, **en version digitale**, sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Néanmoins, conformément aux dispositions réglementaires, un exemplaire du bulletin d'information au format papier sera envoyé à tout associé en faisant la demande expresse auprès de la société de gestion.

Nous profitons de cette information, pour vous inviter, si ce n'est déjà fait, à nous transmettre votre adresse e-mail, ce qui favorisera nos échanges et vous permettra de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI.

Nous vous souhaitons un très bel été.