



Bulletin trimestriel d'information 18-03 du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018  
Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018



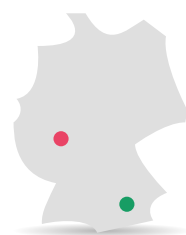
## PROFIL DE LA SCPI

<b>CAPITAL STATUTAIRE</b> AU 31/12/2017	47 381 250 €
<b>NOMBRE DE PARTS</b> AU 30/09/2018	36 377
... AU 31/12/2017	27 075
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b> AU 30/09/2018	1 256
... AU 31/12/2017	1 008
<b>VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES</b> AU 30/09/2018	52,00 M€
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b> AU 30/09/2018	2
<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b> AU 30/09/2018	5
<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b> AU 30/09/2018	11 062 m <sup>2</sup>
<b>COLLECTE BRUTE DEPUIS LA CRÉATION EN FÉVRIER 2017</b>	71 M€
<b>VOLUME D'INVESTISSEMENT DEPUIS L'ORIGINE</b>	55 M€
<b>LTV ** MAXIMUM</b>	30 %
<b>LTV ** ACTUEL</b>	0 %

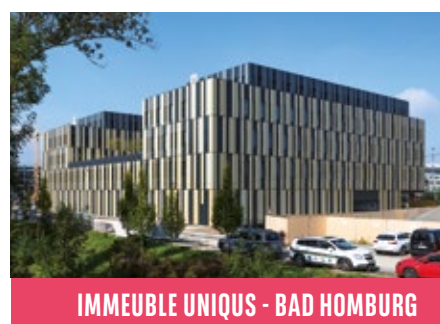
\*\* Loan to value = Montant des emprunts / Valeur des actifs de la SCPI

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET PAR TYPE D'ACTIF\* (AU 30/09/2018)

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



	BUREAUX BAD HOMBURG
66 %	
	HÔTELLERIE MUNICH
34 %	



IMMEUBLE UNIQUIS - BAD HOMBURG

Fin de la franchise de loyers accordée au locataire Fresenius au 1<sup>er</sup> juillet 2018 et augmentation des loyers (indexation) des locataires Bramer et Syzyg de 2% au cours du troisième trimestre 2018.

L'ACTIF DU TRIMESTRE



## E-CONVOCAATION

Suite à l'Assemblée Générale Mixte d'Opus Real dont la 2<sup>ème</sup> lecture s'est tenue le 25 juin 2018, la possibilité d'être convoqué et de voter par voie électronique est inscrite dans les statuts. Nous invitons tous les associés à prendre connaissance du courrier adressé par la Société de Gestion précisant les conditions de mise en œuvre de la convocation et du vote électronique et à considérer la proposition qui leur est faite.



## 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.

## 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 30/06/2018, le TOF «ASPIM» était de 48,22% et le TOF «BRUT» de 100,00%.



**TOF «ASPIM» EN AUGMENTATION  
COMPARÉ AU 2T 2018**

+52 POINTS

## PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION (3<sup>ème</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)**  
12,00 €/PART

**VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES  
PAR PART AU 30/09/2018**  
1 429,47 €

**TOF ASPIM  
AU 30/09/2018**  
100 %

**PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART**  
1 960,00 €

**LOYERS FACTURÉS  
AU 3T 2018**  
596 K€

## LA VIE DE LA SCPI

### ■ Le prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'appliquera sur les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Il s'appliquera aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques, au prorata de leur participation dans la SCPI et sur la base des revenus de l'année N-1. Ce prélèvement interviendra soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

Pour l'année 2019, un « crédit d'impôt modernisation du recouvrement » est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls seront imposés en 2019 :

- les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
- les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).

Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### ■ Patrimoine

L'acquisition du deuxième actif de la SCPI OPUS REAL, un hôtel à Munich, a été réalisée le 30 juin 2018. Le patrimoine de la SCPI OPUS REAL est ainsi constitué de deux actifs au 30 septembre 2018.

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

### ■ Situation locative

Le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI passe à 100% au 30 septembre 2018, la période de franchise de loyer accordée au locataire Fresenius sur l'actif de Bad Homburg ayant pris fin le 30 juin 2018.

Par ailleurs, les loyers de deux locataires de l'actif de Bad Homburg représentant 45% des loyers totaux de votre SCPI, ont augmenté de 2% au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre grâce à l'application de l'indexation annuelle de leur loyer (indexation sur la base de l'indice des prix à la consommation).

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

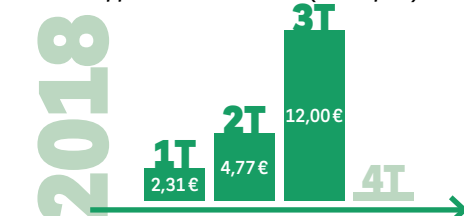
### DATE DE PAIEMENT

### ACOMPTÉ DU 3<sup>ème</sup> 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'IR<sup>1</sup>

25/10/2018  
12,00 €

Rappel des distributions (en € / part)



Soit 19,08 €/part distribués au 30 septembre 2018

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

POINT MARCHÉ EN ALLEMAGNE

■ Économie allemande

Les indicateurs conjoncturels montrent que l'activité économique a ralenti en Allemagne au premier semestre 2018. Ils continuent cependant de refléter une croissance robuste, portée par des politiques monétaire et budgétaire accommodantes. Le taux de chômage a également plongé pendant le premier semestre et les entreprises se plaignent de plus en plus du manque de personnel non qualifié, ce qui risque de freiner l'expansion. Compte tenu de la hausse des prix de l'énergie, les prix à la consommation donnent également des signes d'accélération (+2,2% sur l'année au T3 2018). Les prévisions tablent ainsi sur une croissance économique de 2,0% pour cette année, supérieure à son potentiel.

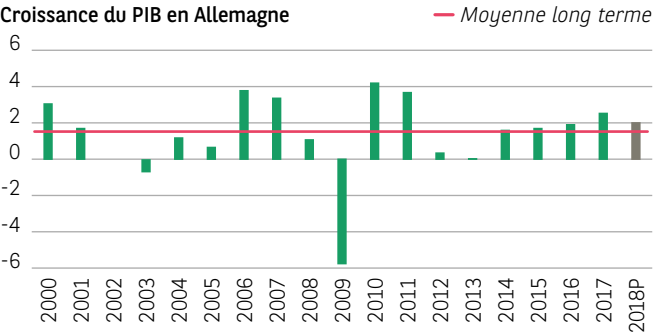
■ Le marché des bureaux en Allemagne

Le marché des bureaux en Allemagne continue de très bien performer : au premier semestre, la demande placée a atteint 1,8 million de m² dans les principaux marchés allemands. Ce seuil a été franchi pour la deuxième année d'affilée, ce qui constitue la 2<sup>ème</sup> meilleure performance historique. Malgré les révisions de croissance de PIB, le climat des affaires est toujours bon, ce qui stimule le marché utilisateur. Munich arrive encore en tête en termes de transactions avec 466 000 m² placés, suivie par Berlin (382 000 m²), en très léger repli dû à une adéquation entre l'offre et la demande. Vient ensuite Francfort avec 273 000 m² commercialisés. La baisse du taux de vacance s'est poursuivie sur les 12 derniers mois en Allemagne et atteint 4,9% en moyenne. L'offre baisse dans tous les marchés à l'exception de Düsseldorf. De leur côté, les loyers sont affichés en hausse dans la plupart des marchés. Le marché de l'investissement en bureaux en Allemagne atteint à nouveau des sommets avec 11,43 milliards d'euros investis au premier semestre 2018, soit une hausse de 11% par rapport au premier semestre 2017. Les taux de rendement Prime sont toujours stables.

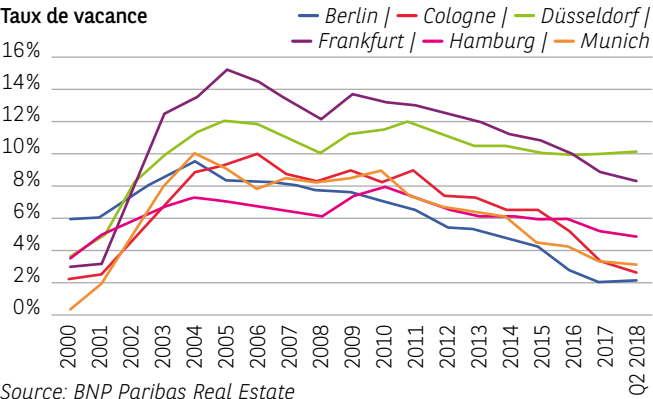
■ Investissement dans l'hôtellerie en Allemagne

L'investissement en hôtels en Allemagne a connu un très bon premier semestre, avec 1,9 milliard d'euros investis, soit une hausse de 19% par rapport au premier semestre 2017. Les investisseurs étrangers représentent 51% des volumes investis depuis le début de l'année, une part stable. Les

villes ayant connu les investissements les plus importants sont Berlin (près de 400 millions d'euros investis), Munich et Hambourg. En Allemagne, les taux d'occupation sont proches de 75% avec des RevPAR (revenus par chambre) supérieurs à 75€ dans les principaux marchés.



Source: FMI, BNP Paribas



Source: BNP Paribas Real Estate

CAPITAL

Au 30 juin 2018 (nombre de parts)	31 739
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/07/2018 au 30/09/2018	-13
Parts nouvelles du 01/07/2018 au 30/09/2018	+4 651
Capital total au 30 septembre 2018 (nombre de parts)	36 377

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 2018, avec un dossier complet, les parts portent en jouissance au 1<sup>er</sup> 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](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.

Société de Gestion BNP PARIBAS REIM France

Visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Portail-SCPI.fr

L'immobilier d'un monde qui change

PEFC® 10-31-1188 | Mise en page : tintabule - octobre 2018



Fortuny