



# Opus Real

Bulletin trimestriel d'information 17-03 du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2017



## NOMINATION SIGRID DUHAMEL

Présidente de BNP Paribas REIM France

Je suis ravie et honorée d'intégrer BNP Paribas REIM France dont les équipes contribuent au succès de l'entreprise depuis plusieurs années. Je suis impatiente de poursuivre vers la voie de l'excellence. C'est sur cet élan que nous construirons les prochaines étapes afin de continuer à satisfaire les attentes de nos clients et de rester votre meilleur partenaire.

## LE TRIMESTRE EN BREF

**Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, la collecte brute s'élevait à 14,51 M€ (soit 47,3 M€ depuis la création de la SCPI en février 2017).**

**Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, le capital était composé de 24 437 parts réparties entre 907 associés.**

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX ASSOCIÉS DE LA SCPI OPUS REAL

La Société de Gestion souhaite la bienvenue aux nouveaux associés ayant rejoint la SCPI au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Retrouvez vos bulletins trimestriels, les actualités de votre SCPI sur le site internet de BNP Paribas REIM France : [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)

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



Découvrez le site BNP Paribas REIM France sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ➤ MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'objectif de la SCPI est d'acquérir un patrimoine diversifié d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts...), principalement en Allemagne, dans le cadre d'une stratégie s'appuyant sur un savoir-faire et une expertise locale.

La SCPI Opus Real est actuellement en phase de constitution de son patrimoine. Les équipes d'investissement sont mobilisées pour réaliser la première acquisition d'un actif. Elles travaillent conjointement avec les équipes allemandes de BNP Paribas REIM Germany (4<sup>ème</sup> gestionnaire d'actifs immobiliers pour compte de tiers du marché allemand) pour identifier les différentes opportunités d'investissement et exécuter leur acquisition conformément à la stratégie définie.

Votre Société de gestion est particulièrement attentive à la qualité des immeubles à acquérir. Les acquisitions immobilières sont analysées au regard de l'ensemble des critères suivants :

- les fondamentaux immobiliers et économiques de chaque marché local (par exemple Berlin, Hambourg, Munich etc...);
- la pertinence et le potentiel de développement de l'emplacement de l'immeuble ; ses caractéristiques techniques et environnementales et la solidité financière des locataires.

### ➤ ACQUISITION

La SCPI Opus Real est entrée normalement en négociation exclusive, au cours du mois de septembre, en vue d'acquérir un immeuble à usage principal de bureau situé sur le marché de Francfort, pour un volume d'investissement d'environ 37 M€ acte en mains (AEM). Cet actif est neuf et loué à 100%. Son acquisition est prévue avant la fin d'année 2017.

D'autres opportunités d'investissement sont actuellement à l'étude, pour un volume globale de 81 M€ AEM, notamment dans le land de Bade-Wurtemberg (capitale Stuttgart), de la Rhénanie-Palatinat (capitale Mayence) et de la Basse-Saxe (capitale Hanovre).

### ➤ DISTRIBUTION

Ouverte au public en février 2017, la SCPI ne détient pas encore d'immeubles au 30 septembre 2017 et n'a en conséquence encaissé aucun loyer.

La première distribution d'un acompte sur dividende est prévue après la réalisation de la première acquisition de votre SCPI, soit à partir de 2018, une fois que les premiers revenus immobiliers auront été encaissés par la SCPI Opus Real.

### ➤ CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL À CANDIDATURE

**2 postes** de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la lettre de candidature et la déclaration de non condamnation disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et à les envoyer à l'adresse suivante avant le 31 janvier 2018, cachet de la poste faisant foi : **BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**

### ➤ POINT MARCHÉ EN ALLEMAGNE

Avec 2,95 millions de m<sup>2</sup> commercialisés sur les neuf premiers mois de l'année 2017, les volumes placés de bureaux dans les 8 principaux marchés allemands (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Cologne, Munich, Stuttgart et Leipzig) affichent une progression de 9% comparativement à la même période de 2016 et restent très largement supérieurs à >>

>> la moyenne des 10 dernières années (+25%). Cette belle performance s'explique notamment par la vitalité économique du pays (+2,2% de croissance attendue sur l'ensemble de l'année 2017).

Par secteur géographique, Berlin enregistre le meilleur résultat avec 703 000 m<sup>2</sup> placés sur les 9 premiers mois de l'année 2017, soit une progression de 9% sur un an et près de 60% par rapport à la moyenne long-terme. Le dynamisme actuel de la capitale allemande s'inscrit dans une progression continue depuis quatre ans.

Avec 595 000 m<sup>2</sup> placés, Munich se place à la seconde position du classement, en progression de +11% sur un an. Francfort vient compléter ce trio de tête réalisant son meilleur résultat depuis 15 ans avec 477 000 m<sup>2</sup> placés sur les 9 premiers mois de l'année 2017, soit une progression de +27% sur un an.

Ces chiffres traduisent une bonne santé du marché des bureaux.

Le taux de vacance dans les principaux marchés allemands a reculé de 11% au cours des 12 derniers mois pour s'établir au 1<sup>er</sup> octobre 2017 à 5,16 millions de m<sup>2</sup> de bureaux disponibles.

À l'inverse, les loyers « prime » ont progressé dans la plupart des villes. En moyenne, ils ont augmenté de +4% au cours des douze derniers mois. Avec près de 11% de progression sur un an, la hausse la plus importante revient au marché Berlinois, avec un niveau actuel de 372€/m<sup>2</sup>/an.

Le dynamisme du marché de bureaux et de l'immobilier en général en fait un pays très attractif en termes d'investissement. Avec près de 39 milliards d'euros engagés au cours des neuf premiers mois de l'année 2017, l'Allemagne est de loin le plus grand marché d'investissement en immobilier commercial d'Europe. Cette hausse de 20% sur un an montre une nouvelle fois la résilience de l'Allemagne aux aléas politiques ou crises internationales. D'ailleurs, les investisseurs internationaux ne s'y trompent pas, leurs investissements représentent près de la moitié des montants engagés en immobilier.

## CAPITAL

<b>Au 30 juin 2017 (nombre de parts)</b>	<b>17 034</b>
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/07/2017 au 30/09/2017	0
Parts nouvelles du 01/07/2017 au 30/09/2017 (nettes des retraits)	+7 403
<b>Capital total au 30/09/2017 (en nombre de parts)</b>	<b>= 24 437</b>

## 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.

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.

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 17-03 en date du 7 février 2017

**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 la 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@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)