



# Opus Real

Bulletin trimestriel d'information 17-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018



## PROFIL DE LA SCPI

**COLLECTE BRUT**  
DEPUIS FÉVRIER 2017 **52,3 M€**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/12/2017 **1 008**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/12/2017 **27 075**

**VOLUME D'INVESTISSEMENT** **36 M€**

**LTV** **maximum 30 %**

**LTV ACTUEL** **0 %**

## LA VIE DE LA SCPI

### Assemblée Générale Annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **15 juin 2018** dans les locaux de votre société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

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

L'ISF est remplacé, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, par l'IFI. Il est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3M€. L'assiette de l'IFI est composée des biens immobiliers et des actions et parts de fonds immobiliers à hauteur de leur quote-part représentative de biens immobiliers, diminué de l'endettement.

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNPP REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2017 au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et sur votre Espace Associé.

### Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)

Le PFU s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur les revenus de capitaux mobiliers perçus par les personnes physiques résidentes en France. À partir de cette date, l'impôt sur le revenu est calculé par application de plein droit d'un taux forfaitaire de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement forfaitaire obligatoire de 30%. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8%. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30% pour les personnes morales non résidentes. **Pour plus d'informations : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)**

## LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE

Avec plus de 2,9 millions m<sup>2</sup> commercialisés sur les trois premiers trimestres, les 7 plus grands marchés des bureaux en Allemagne enregistrent une hausse de 5% par rapport à la même période en 2016. Il s'agit d'un niveau record sur les 15 dernières années. Berlin poursuit sa tendance, avec une demande très forte, affichant un volume record de plus de 700 000 m<sup>2</sup> sur les trois premiers trimestres 2017.

Francfort est le grand gagnant de l'année 2017, retrouvant une partie de son dynamisme grâce aux premiers mouvements liés au Brexit et à l'amélioration de l'économie allemande. Les transactions à Francfort affichent une hausse de 27% comparativement à la même période en 2016.

Les surfaces disponibles se faisant rares, le taux de vacance des principaux marchés allemands atteint son plus bas niveau depuis plus de 10 ans, notamment à Berlin (2,4%), Munich (3,6%) et Cologne (3,7%). L'offre étant faible et la demande élevée, les valeurs locatives ont augmenté en moyenne de 2,7% depuis début 2017. Un pic exceptionnel de 8,8% est constaté à Berlin.



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),

Toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous souhaite ses meilleurs vœux pour l'année 2018.

**Réussite et succès dans tous vos projets à venir !**

À l'occasion de cette nouvelle année, découvrez le **nouveau bulletin trimestriel d'Opus Real**.

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI OPUS REAL

L'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2017 a voté, en 2<sup>ème</sup> lecture, l'adaptation de la stratégie d'investissement de la SCPI Opus Real.

La SCPI a pour objectif d'acquérir et de gérer un **patrimoine immobilier diversifié**, principalement localisé en Allemagne.

Les investissements locatifs seront concentrés sur des actifs immobiliers d'entreprise (bureaux, commerces) et accessoirement sur des classes d'actifs diversifiantes (résidentiel,...).



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

Découvrez également votre espace associé et ses fonctionnalités.

## ÉCONOMIE ALLEMANDE

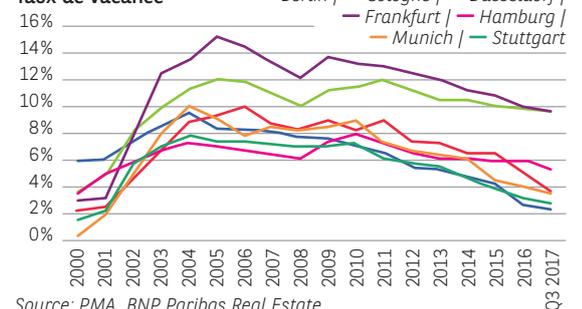
**En 2017, l'Allemagne a affiché de forts taux de croissance trimestriels du PIB.** Le taux annuel devrait être d'environ 2,1%, soit le taux le plus élevé en 5 ans et supérieur à la moyenne historique depuis 2000 (1,3%). À l'instar de l'optimisme qui ressort des enquêtes de confiance, la consommation des ménages et l'investissement des entreprises sont les moteurs de la croissance. À cela s'ajoutent les prévisions économiques mondiales très favorables stimulant les exportations allemandes. La reprise économique, un marché du travail proche du plein emploi, des salaires en hausse, et l'augmentation des prix de l'énergie sont en train de générer peu à peu une pression inflationniste. Durant l'année, l'inflation est restée au-dessus de 1,5%.

Croissance du PIB en Allemagne — Moyenne longue terme



Source: FMI, BNP Paribas

Taux de vacance — Berlin | Cologne | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | Munich | Stuttgart



Source: PMA, BNP Paribas Real Estate

# PRÉSENTATION DES INVESTISSEMENTS

Un investissement a été réalisé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 :

## BAD HOMBURG / FRANCFORT



### Localisation

Bad Homburg :  
- Ville frontalière de Francfort-sur-le-main, elle-même 4<sup>ème</sup> place financière d'Europe et plus riche ville d'Allemagne (en PIB/habitant)  
- Actif situé à proximité immédiate d'une gare reliant le centre de Francfort en 30 minutes.

### Typologie

Bureaux

### Détention

Pleine propriété

### Date de construction

Immeuble neuf

### Surface

7 732 m<sup>2</sup>

### Situation locative

- Immeuble loué à 100% au 12/05/2017  
- Multi-locataires  
- Baux d'une durée ferme restante de 8 ans et 3 mois à compter du 31/12/2017.

### Volume d'investissement

~ 36 M€ Acte en mains (AEM)

### Profil de risque

Core



## LOCALISATION DES INVESTISSEMENTS DE LA SCPI

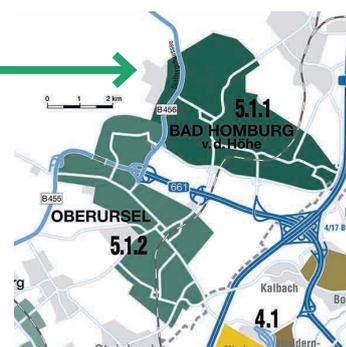
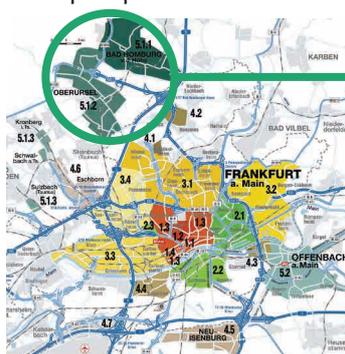
Votre SCPI a acquis son 1<sup>er</sup> actif ce trimestre. Celui-ci se situe au centre de la ville de Bad Homburg (commune limitrophe à Francfort).

Investissements en zone secondaire de villes principales :

Focus sur la ville de Bad Homburg - investissement réalisé en centre-ville :

Les principaux marchés de bureaux en Allemagne - Francfort

- Centre-ville
- 1<sup>ère</sup> couronne
- 2<sup>ème</sup> couronne
- 3<sup>ème</sup> couronne
- Ville périphérique



## DISTRIBUTION

Le versement d'un premier acompte sur dividende est prévu au 1<sup>er</sup> semestre 2018, une fois que les premiers revenus immobiliers auront été encaissés par la SCPI Opus Real.

## CAPITAL

Au 30 septembre 2017 (nombre de parts)	+24 452
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/10/2017 au 31/12/2017	-20
Parts nouvelles du 01/10/2017 au 31/12/2017	+2 643
<b>Capital total au 31 décembre 2017 (nombre de parts)</b>	<b>27 075</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.

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 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 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)