



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

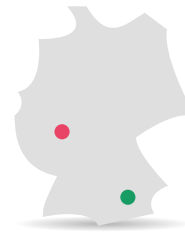


PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE AU 31/12/2018	66 181 500 €
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2018	37 818
... AU 31/12/2017	27 075
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12/2018	1 309
... AU 31/12/2017	1 008
VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31/12/2018*	52 M€
<small>* Valeur vénale au 31/12/17 corrigée des acquisitions 2018. Les valeurs d'expertises au 31/12/18 seront publiées dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.</small>	
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 31/12/2018	2
NOMBRE DE LOCATAIRES AU 31/12/2018	5
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE AU 31/12/2018	11 062 m²
COLLECTE BRUTE DEPUIS LA CRÉATION EN FÉVRIER 2017	74 M€
VOLUME D'INVESTISSEMENT DEPUIS L'ORIGINE	55 M€
LTV ** MAXIMUM	30 %
LTV ** ACTUEL	0 %
<small>** Loan to value = Montant des emprunts / Valeur des actifs de la SCPI.</small>	

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET PAR TYPE D'ACTIF*** (AU 31/12/2018)

*** En % des valeurs vénales au 31/12/17, corrigés des acquisitions 2018.



BUREAUX BAD HOMBURG	66 %
HÔTELLERIE MUNICH	34 %



IBIS HOTEL - MUNICH

- Principaux locataires :
- META Hotels GmbH – locataire d'Ibis Hôtel (36% des loyers) ;
 - Fresenius – locataire à Bad Homburg (34% des loyers).

PATRIMOINE IMMOBILIER

PRINCIPAUX INDICATEURS

DISTRIBUTION
(4^{ÈME} ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)

12,00 €/PART

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES
PAR PART AU 31/12/2018*

1 375,00 €

DISTRIBUTION
2018

31,08 €/PART

TOF ASPIM
AU 31/12/2018

100 %

PRIX DE SOUSCRIPTION
DE LA PART

1 960,00 €

LOYERS FACTURÉS
AU 4T 2018

600 K€

LA VIE DE LA SCPI

■ Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'applique à raison des revenus perçus depuis le 1^{er} janvier 2019.

Il s'applique 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 intervient 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 sont 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 réalisés par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

■ Déclaration fiscale 2018 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2019

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2018 au cours du premier trimestre 2019 par courrier, et sur votre Espace Associé.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

■ Situation locative

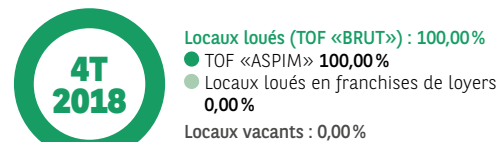
Le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI reste stable à 100% au 31 décembre 2018. Les durées fermes résiduelles moyennes des baux atteignent 12 ans et 9 mois.

Les performances de l'hôtel Ibis ont vu une belle progression annuelle : le taux d'occupation moyen a atteint 76,8% (+7,4 points par rapport à 2017) et le prix moyen d'une chambre a augmenté de 2,0%. Le chiffre d'affaires a ainsi vu une progression annuelle de 12,3%.

■ Investissements

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de la SCPI OPUS REAL est constitué de deux actifs situés à Francfort (Bad Homburg) et à Munich (Hallbergmoos Aéroport). BNP PARIBAS REIM poursuit l'analyse d'opportunités d'investissements complémentaires en Allemagne.

■ Taux d'occupation financier



Rappel : au 30/09/18, le TOF «ASPIM» et le TOF «BRUT» étaient de 100,00%

TOF «ASPIM» STABLE COMPARÉ AU 3T 2018

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

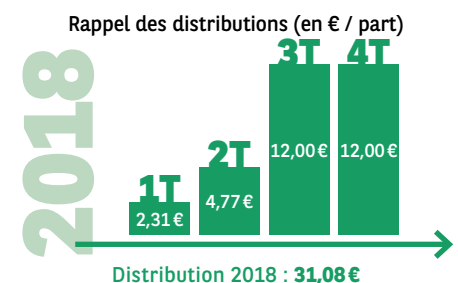
26/01/2019

ACOMPTÉ DU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2018, PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE

12,00 €

- » 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 MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),

En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2019, et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets !



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **21 juin 2019**.

Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**



E-CONVOCAATION

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Nous vous invitons à vous rapprocher de la Société de Gestion qui vous indiquera la marche à suivre.



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

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

POINT MARCHÉ EN ALLEMAGNE

■ Économie allemande

Les indicateurs de conjoncture les plus récents indiquent que la contraction du PIB du 3^{ème} trimestre 2018 pourrait continuer au-delà. La baisse du T3 a été le reflet d'un frein des exportations, ainsi que d'une diminution de la consommation privée. Le taux de chômage continue cependant à diminuer, impliquant une réduction de la main d'œuvre qualifiée disponible et une augmentation des salaires réels. L'économie allemande devrait continuer à bénéficier de politiques monétaires accommodantes et le faible taux de chômage devrait tirer vers le haut le pouvoir d'achat ainsi que la consommation privée. Les réformes structurelles et la relance des investissements publics devraient également permettre de soutenir la consommation des ménages et la croissance.

■ Le marché des bureaux en Allemagne

Le marché des bureaux en Allemagne a connu une très bonne année 2018, avec 2,86 millions de m² placés au cours des trois premiers trimestres de l'année. Bien qu'en légère baisse par rapport à l'année 2017 (-2,5%), il s'agit de la deuxième meilleure performance historique. Les conditions favorables qui ont été à l'origine de cette dynamique demeurent intactes : la croissance de l'économie et la baisse du chômage bénéficient pleinement aux marchés de bureaux allemands. Munich arrive en tête du classement des villes en termes de demande placée, suivie par Berlin, Francfort et Hambourg. Les taux de vacance ont enregistré de nouvelles baisses et l'offre globale de bureaux disponibles a reculé de 17% en un an, ce qui a favorisé les hausses de loyers (+5%).

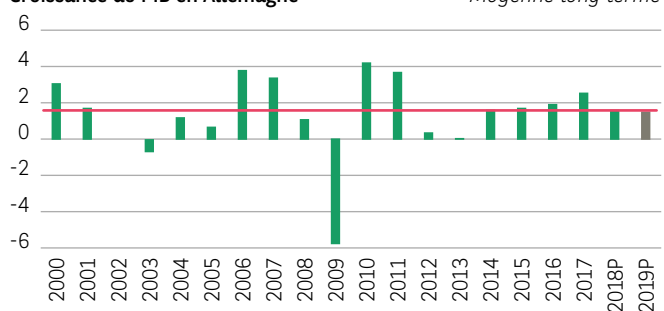
Du côté de l'investissement, avec 30 milliards d'euros engagés en bureaux, 2018 constitue un nouveau record. C'est le signe que les investisseurs croient en la stabilité des marchés locatifs allemands sur le long terme, malgré les révisions de croissance du PIB. Le dynamisme de l'investissement en bureaux en Allemagne résulte de la bonne santé du marché locatif, couplée à des perspectives de nouvelles hausses de loyer. Les villes allemandes ont connu des baisses de taux Prime de 10 à 20 points de base au cours du quatrième trimestre.

■ Investissement dans l'hôtellerie en Allemagne

Le marché de l'investissement en hôtellerie en Allemagne a continué sa bonne dynamique en 2018 avec 4 milliards d'euros investis (-4% par

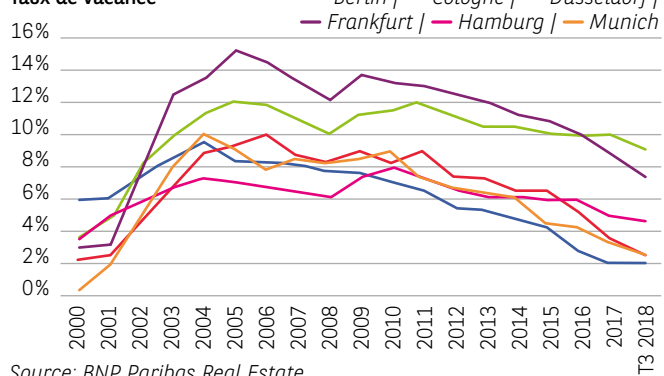
rapport à 2017). Le marché se répartit équitablement entre les investisseurs allemands et les investisseurs étrangers (européens, américains et moyen-orientaux principalement). Une fois de plus, c'est Munich qui a attiré le plus d'investissement en hôtellerie, suivi par Francfort et Berlin. En Allemagne, les taux d'occupation sont proches de 75% avec des RevPAR (revenus par chambre) supérieurs à 75€ dans les principaux marchés.

Croissance du PIB en Allemagne



Source: FMI, BNP Paribas

Taux de vacance



Source: BNP Paribas Real Estate

CAPITAL

Au 30 septembre 2018 (nombre de parts)	36 377
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/10/2018 au 31/12/2018	-15
Parts nouvelles du 01/10/2018 au 31/12/2018	+1 456
Capital total au 31 décembre 2018 (nombre de parts)	37 818

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 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 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 (« 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^{er} 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) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Opus Real

