



# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Opus Real renforce son positionnement sur le marché immobilier allemand, en acquérant en août 2019 son **troisième actif**.

Situé au cœur du quartier Westend à Munich, à 5 km du centre-ville historique, cet immeuble de bureau bénéficie d'excellentes liaisons par les transports en commun et offre 4 300 m<sup>2</sup> d'espaces locatifs modernes et flexibles. Livré en juillet 2019, le bâtiment devrait obtenir une **certification BREEAM**<sup>1</sup> en 2020. L'immeuble ayant été acquis vacant, une **garantie locative** a été négociée pour une période de 3 ans, courant du 30 juin 2019<sup>2</sup> au 30 juin 2022, ceci afin d'assurer la perception de **revenus sur 100% de l'actif**.

À fin septembre 2019, trois baux ont d'ores et déjà été signés pour une surface de 3 053 m<sup>2</sup>. Ils prendront respectivement effet aux mois de novembre 2019, janvier et février 2020.

Cette acquisition a été réalisée pour un volume de **27 M€** acte en main, en partie financée par un emprunt bancaire de 12 M€ auprès d'une banque allemande (taux d'intérêt fixe : 0,90%). Des compléments de prix pourront être versés au vendeur en fonction de l'avancement de la commercialisation locative de l'actif.

Au 30 septembre 2019, votre SCPI détient un patrimoine de 3 actifs récents, générant 100% de revenus locatifs au travers de baux fermes de plus de 10 ans.

<sup>1</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Method (méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments) : standard de certification bâtiment le plus répandu en Europe.

<sup>2</sup> Compensation rétroactive de deux mois négociée avec le vendeur.



Immeuble H. Trium - Hansastrasse 10 - Munich

## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)\*

Garanties locatives incluses

**3T 2019 (JUIL. - SEPT. 2019)**

|   |              |
|---|--------------|
| <b>LOCAUX LOUÉS (TOF «BRUT»)</b>                      | <b>100 %</b> |
| ● TOF «ASPIM»   | 100 %        |
| ● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYERS                 | -            |
| <b>LOCAUX VACANTS</b>                                 | <b>0 %</b>   |
| ● LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE | -            |
| ● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION                    | -            |



3

**IMMEUBLES  
À FIN DE TRIMESTRE  
VS 30 JUIN 2019**

+ 1

\* Rappel : Au 1<sup>er</sup> semestre 2019 (6 mois), le TOF «ASPIM» était de 100% et le TOF «BRUT» de 100%.

### MARCHÉ DES PARTS

|   |   |         |
|---|---|---------|
| € | <b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>                                   | 1 960 € |
| 📁 | <b>VALEUR DE RETRAIT</b>                                      | 1 785 € |
| ↔ | <b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS</b>                           |         |
|   | NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2019                                 | 44 323  |
|   | NOUVELLES PARTS SOUSCRITES AU 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019 | + 2 952 |
|   | RETRAITS DU 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019                   | - 59    |
|   | NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2019                                 | 47 216  |



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

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

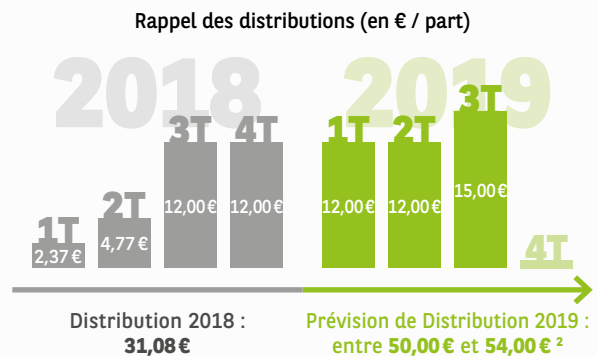
# À L’AFFICHE CE TRIMESTRE

## Appel à candidatures au conseil de surveillance

9 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle. Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au **minimum 5 parts** de la SCPI Opus Real. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à se rendre sur notre site internet et à compléter et signer **la lettre de candidature** ainsi que **la déclaration de non condamnation**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2020** soit (i) **par courrier recommandé** à l’adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux cedex, soit (ii) **par e-mail** (version numérisée desdits documents signés), via notre adresse dédiée : [candidature.scpi@realestate.bnpparibas](mailto:candidature.scpi@realestate.bnpparibas)

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

| DATE DE PAIEMENT   | 25/10/2019 |
|--|------------|
| ACOMPTE DU 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART   | 15,00 €    |
| 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’IR <sup>1</sup> | -          |



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

<sup>2</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.

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 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 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)