

# SCPI OPUS REAL

## BÉNÉFICIEZ DES ATOUTS DU MARCHÉ ALLEMAND

DIVERSIFIEZ VOTRE ÉPARGNE EN INVESTISSANT  
INDIRECTEMENT DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL**

L'investissement dans des parts de SCPI présente un risque de perte en capital.

**INVESTMENT  
MANAGEMENT**



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution, par nature cyclique, du marché immobilier en général et plus particulièrement dans les marchés locaux dans lesquels la SCPI investira. L'investissement dans une SCPI doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- La durée de détention recommandée dans la SCPI Opus Real est de 10 ans au minimum ;
- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre situation financière et patrimoniale, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier d'entreprise (notamment bureaux, commerces et entrepôts) localisé essentiellement en Allemagne et à titre accessoire dans d'autres pays de la zone Euro, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ;
- L'investissement dans les parts de la SCPI Opus Real présente un risque de perte en capital totale ou partielle ;
- La rentabilité d'un investissement dans la SCPI Opus Real dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :
  - \* **le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;**
  - \* **le délai de retrait (vente) des parts dépend de l'existence de nouvelles souscriptions ;**
  - \* **la Société de Gestion ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente ni le prix de vente.**
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;
- En cas de souscription de vos parts par recours au crédit et en cas de retrait de vos parts, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre crédit ;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du crédit consenti, les parts de la SCPI Opus Real pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;
- Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la société ;
- Il est précisé que le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales avec la France. Il vous appartient de vous reporter au paragraphe 4 du Chapitre IV de la Note d'Information pour de plus amples détails.

**La Note d'information de la SCPI Opus Real a reçu le visa SCPI n° 18-01 en date du 16 février 2018 délivré par l'AMF et a été actualisée le 1<sup>er</sup> mai 2021.**

**La Notice prévue à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été réalisée par la mise en ligne, le 1<sup>er</sup> mai 2021, d'une annonce sur le site internet de la SCPI.**

**Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et par l'article L. 121-20-12 du Code de la consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.**



# Opus Real

EN BREF

SCPI à **Capital Variable**

Créée en **janvier 2017**

Principalement constituée  
**d'immobilier d'entreprise en Allemagne**

Investissement accessible  
à partir de **10 000 €** environ<sup>1</sup>

Distribution potentielle de **revenus trimestriels**

## LES PRINCIPAUX ATOUTS DU FONDS



Investissez dans des actifs principalement situés dans la **1<sup>re</sup> puissance économique** de la zone Euro<sup>2</sup>



Diversifiez votre épargne hors de France avec un investissement **« clé en main »**



Bénéficiez de **l'expertise** de BNP Paribas REIM France et de l'implantation en Allemagne de BNP Paribas REIM Germany



Profitez d'un investissement dans un environnement juridique et fiscal stable avec une **fiscalité foncière particulièrement intéressante<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Le minimum de souscription est fixé à 5 parts.

<sup>2</sup> Donnée au 31/12/2020. Source : Oxford Economics.

<sup>3</sup> Les dispositions fiscales en vigueur au 31 décembre 2020 sont susceptibles d'évoluer. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa situation fiscale et de son taux d'imposition.



Il faut une implantation locale pour comprendre les micro-localisations, les dynamiques de marchés, les secteurs en croissance et ceux qui souffrent. C'est ce que nous faisons pour Opus Real avec les équipes de BNP Paribas REIM Germany.



**JEAN-MAXIME JOUIS**

Directeur Fund Management  
et Membre du Directoire de BNP Paribas REIM France

# Opus Real

## LA SCPI QUI VOUS DONNE ACCÈS À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE PRINCIPALEMENT EN ALLEMAGNE

Accédez à l'immobilier d'entreprise principalement en Allemagne, sans les soucis de gestion mais en contrepartie de frais de gestion.

### ■ Accéder à différentes typologies d'immobilier d'entreprise

La SCPI vise à acquérir tout type d'immobilier d'entreprise principalement en Allemagne et à titre accessoire dans d'autres pays de la zone Euro : des bureaux, des commerces, des hôtels, des entrepôts ou des ensembles immobiliers mixtes.



Bureaux



Bureaux mixtes



Commerces



Hôtellerie



Entrepôts

### ■ Des immeubles sélectionnés dans une perspective de long terme

La stratégie d'investissement de la SCPI Opus Real repose sur :

- Des immeubles situés en périphérie des grandes agglomérations ou dans le centre des villes secondaires en respectant la qualité de la localisation;
- Des immeubles situés dans des emplacements présentant une attractivité économique et une bonne accessibilité aux transports;
- Des immeubles de qualité loués à des locataires présentant une solidité financière, si possible engagés dans des baux fermes et longs, ou le cas échéant offrant de bonnes perspectives de commercialisation locative.

#### GRANDES AGGLOMÉRATIONS



En périphérie

#### VILLES SECONDAIRES



En centre-ville

### À QUI S'ADRESSE LA SCPI OPUS REAL ?



La SCPI Opus Real s'adresse aux investisseurs qui souhaitent diversifier leur épargne tout en investissant sur le long terme. Elle est accessible aux personnes physiques et aux personnes morales, résidant en France.

**ATTENTION** : Les décisions d'investissement de la société de gestion ne sont contraintes que par les éléments mentionnés dans la politique d'investissement détaillée dans la note d'information. À ce titre, le patrimoine actuellement détenu par la SCPI résulte des choix de gestion de BNP Paribas REIM France et est susceptible d'évoluer dans le temps. Il ne préjuge en rien des investissements futurs.

# L'Allemagne

## UN MARCHÉ IMMOBILIER AUX ATOUTS INCONTOURNABLES

BNP Paribas REIM France vous ouvre notamment les portes de l'Allemagne au travers de la SCPI Opus Real.

Données prévisionnelles au 31/12/2020. Sources : BNP Paribas Real Estate Research France et Oxford Economics.

### ■ L'Allemagne, 1<sup>re</sup> puissance économique de la zone Euro

Des indicateurs<sup>1</sup> solides :

- Le PIB allemand représente environ 30% du PIB de la zone euro ;
- Bien que la crise liée à la pandémie de Covid-19 ait impacté le marché de l'emploi allemand, le taux de chômage y reste mesuré à fin 2020 (6,1 %) ;
- Structurellement, la balance commerciale de l'Allemagne reste excédentaire.

### ■ L'Allemagne, 1<sup>er</sup> marché d'investissements en immobilier d'entreprise en Europe

En 2020, l'Allemagne a confirmé sa place de plus gros marché européen d'investissements en immobilier d'entreprise acquise en 2019. Ce sont ainsi 59,7 Mds € qui ont été investis en 2020, soit une baisse annuelle de seulement 19 % malgré un contexte sanitaire et économique compliqué.

### ■ Un marché de bureaux solide

Le taux de vacance au sein des principaux marchés allemands reste très mesuré, à l'image de Berlin (2,4 %) et Munich (3 %).

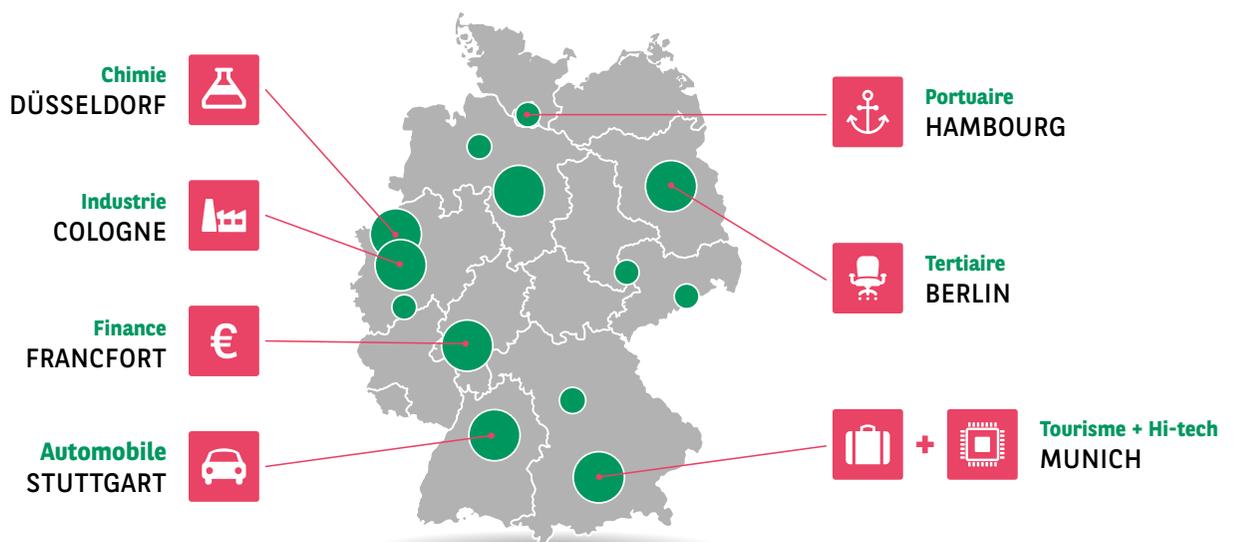
Les loyers *prime* au sein des 6 principaux marchés de bureaux allemands ont progressé de 23,7 % en moyenne entre 2015 et 2020, et devraient afficher une bonne résistance face à la crise de Covid-19 et ses conséquences.

### ■ Un marché immobilier décentralisé offrant une mutualisation des risques géographiques et locatifs

Le marché immobilier d'entreprise allemand est réparti sur l'ensemble du territoire autour de 7 grands marchés immobiliers et 19 agglomérations de plus de 300 000 habitants. À titre de comparaison, la France compte seulement 6 villes dépassant ce seuil.

La SCPI Opus Real s'appuie sur la culture de décentralisation de l'Allemagne pour mutualiser les risques immobiliers.

## QUELQUES GRANDS PÔLES ÉCONOMIQUES



La SCPI Opus Real privilégie des actifs offrant un équilibre entre la qualité immobilière des biens, un bon emplacement, un taux de rendement satisfaisant à l'acquisition et une sécurité des revenus locatifs.

<sup>1</sup> L'économie et les marchés immobiliers allemands (notamment) ciblés par la SCPI Opus Real sont par nature cycliques.

# Avec la SCPI Opus Real

**FAITES VOYAGER VOTRE ÉPARGNE NOTAMMENT EN ALLEMAGNE**

Plus de 170 millions d'euros d'acquisitions depuis la création du fonds

BUREAUX



## ZWEI-SCHEIBEN-HAUS Ratingen (Düsseldorf)<sup>1</sup>

- + Ensemble de bureaux récent de 11 000 m<sup>2</sup> situé dans la banlieue de Düsseldorf, acquis en janvier 2021.
- + Labellisé LEED<sup>2</sup> PLatinum et Wiredscore Silver.
- + Très bonne desserte en transports en commun.

BUREAUX



## TEERHOF Brême<sup>1</sup>

- + Immeuble de bureaux de 9 400 m<sup>2</sup> récent, acquis en août 2020.
- + Idéalement situé dans le centre-ville de Brême, à 200 m des transports en commun.
- + Excellente visibilité de l'actif.

BUREAUX



## H.TRIUM Munich<sup>1</sup>

- + Immeuble de bureaux neuf, acquis en août 2019.
- + Situé dans le quartier d'affaires de Munich Westend.
- + Une accessibilité optimale au centre-ville de Munich et au boulevard périphérique.

HÔTEL



## HÔTEL 2\* Hallbergmos (Munich)<sup>1</sup>

- + Immeuble récent, acquis en juin 2018.
- + Situé à proximité de l'aéroport de Munich (2<sup>e</sup> plus grand aéroport d'Allemagne).
- + Établissement de 110 chambres avec 55 unités de parking.

BUREAUX



## UNIQUUS Bad Homburg (Francfort)<sup>1</sup>

- + Immeuble de bureaux neuf, acquis en décembre 2017.
- + Certifié LEED<sup>2</sup> Gold.
- + Situé en périphérie de Francfort, très bien desservi par les transports.

## Focus sur

**LE FINANCEMENT À CRÉDIT DE VOTRE INVESTISSEMENT**

Comme tout investissement immobilier, il est possible de financer la souscription de vos parts de SCPI à crédit. Votre conseiller est à votre disposition pour vous proposer une solution adaptée à votre situation et à vos objectifs.

Selon les dispositions fiscales en vigueur, vous pourrez déduire les intérêts d'emprunt, frais de dossier et assurance de vos revenus fonciers.

**AVERTISSEMENT : Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, ce qui peut entraîner une perte de capital.**

<sup>1</sup> Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

<sup>2</sup> La certification LEED®, Leadership in Energy and Environmental Design, est une certification écologique pour les bâtiments initiée aux États-Unis en l'an 2000 par l'US Green Building Council®.

# Focus sur

## LA FISCALITÉ APPLICABLE AUX ASSOCIÉS RÉSIDENTS FRANÇAIS D'OPUS REAL

### Une fiscalité foncière intéressante<sup>1</sup> dans un environnement juridique et fiscal stable.

Les associés de la SCPI Opus Real sont redevables de l'impôt sur les revenus fonciers en fonction de leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI.

#### ■ Aucune déclaration fiscale en Allemagne

Les revenus locatifs perçus des immeubles situés en Allemagne supportent d'abord l'impôt sur les sociétés allemand au taux de 15,825 %<sup>1</sup>. Cet impôt est payé directement au Trésor allemand par la SCPI pour le compte de ses associés.

#### ■ Des revenus perçus nets de fiscalité allemande

Les revenus perçus par les associés d'Opus Real sont nets de charges et de fiscalité allemande. Ils sont composés principalement de revenus fonciers issus des revenus locatifs perçus par la SCPI.

#### ■ Un crédit d'impôt qui vient en réduction de la taxation en France

Chaque année, les associés d'Opus Real reçoivent un IFU leur indiquant les revenus avant fiscalité allemande à déclarer en France. Dans le cadre de la convention franco-allemande en vigueur, ils bénéficient d'un crédit d'impôt qui compense en grande partie leur imposition en France.

En cas de cession de parts, les plus-values éventuelles sont imposables selon la fiscalité en vigueur.

Pour des raisons de simplification et de clarté de lecture, les exemples ci-après sont simplifiés pour la base de calcul de l'imposition en Allemagne.



### PERSONNES PHYSIQUES

#### Exemple pour 1 000 € de revenus locatifs allemands

- Couple avec 2 enfants
- TMI (Tranche Marginale d'Imposition) = 30 %
- Revenus locatifs allemands nets de charges = 1 000 €
- Taux moyen d'imposition = 21 %
- Charges d'emprunt et assurance = 100 € en France

IMPOSITION EN FRANCE		IMPOSITION EN ALLEMAGNE	
Revenus imposables	1 000 € - 100 € = <b>900 €</b>		
Différence entre le taux marginal et le taux moyen d'imposition	30 % - 21 % = <b>9 %</b>		
	⇓		
Imposition	9 % x 900 € = <b>81 €</b>	Imposition	15,825 % x 1 000 € = <b>158,25 €</b>
▲ Pas de prélèvements sociaux			
<b>81 € + 158,25 € = 239,25 €</b>		<b>Soit un taux d'imposition de 23,9 %</b>	

Dans cet exemple, les revenus distribués après fiscalités allemande et française seront de 1 000 € - 239,25 € = 760,75 €

Soit une économie fiscale de 185,55 € par rapport à des revenus de même nature mais de source française soumis à la TMI du client + prélèvements sociaux soit dans notre exemple 30 % + 17,20 % = 47,20 %.



### PERSONNES MORALES

#### Exemple pour 1 000 € de revenus locatifs allemands

- SCI familiale soumise à l'IS
- Revenus locatifs allemands nets de charges = 1 000 €
- Aucun emprunt - Trésorerie à investir

IMPOSITION EN FRANCE		IMPOSITION EN ALLEMAGNE	
Revenus imposables	<b>1 000 €</b>		
Imposition à l'IS	28 % <sup>2</sup> x 1 000 € = <b>280 €</b>		
	Non prise en compte		
	⇓		
Imposition	<b>0 €</b>	Imposition	15,825 % x 1 000 € = <b>158,25 €</b>
<b>0 € + 158,25 € = 158,25 €</b>		<b>Soit un taux d'imposition de 15,825 %</b>	

Dans cet exemple, les revenus distribués après fiscalité allemande seront de 1 000 € - 158,25 € = 841,75 €

À noter : les calculs sont donnés à titre indicatif sur la base des dispositions fiscales en vigueur au 31/12/2020. Chaque associé devra analyser son projet d'investissement en fonction de sa situation fiscale et de son taux d'imposition.

<sup>1</sup> Les dispositions fiscales en vigueur au 31 décembre 2020 sont susceptibles d'évoluer.

<sup>2</sup> Pour une SCI à l'IS, le taux d'imposition en France est de 28% jusqu'à 500 000 € de bénéfices imposables. Au delà, un taux de 31% s'applique sur la fraction de bénéfice supérieure à ce seuil.

# BNP Paribas REIM

**BÉNÉFICIEZ DE L'EXPÉRIENCE DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE**

**BNP Paribas REIM France**  
Une société du Groupe BNP Paribas



DONNÉES AU 31 DÉCEMBRE 2020

source: BNP Paribas REIM France



**+ DE 50 ANS**  
D'EXPERTISE  
EN IMMOBILIER



**4<sup>e</sup>**  
SOCIÉTÉ DE GESTION  
SCPI/OPCI GP EN FRANCE<sup>1</sup>



**16,3 MDS D'€**  
D'ACTIFS  
SOUS GESTION



**PLUS DE**  
**105 000**  
**INVESTISSEURS**

Pour mener à bien la stratégie d'investissement de la SCPI Opus Real, la société de gestion BNP Paribas REIM France s'appuie sur l'expertise locale de son partenaire allemand : **BNP Paribas REIM Germany**.

Cela lui permet de maîtriser l'ensemble des enjeux relatifs aux acquisitions immobilières en Allemagne, d'identifier les opportunités d'investissement attractives, de comprendre les dynamiques de marchés et de gérer efficacement les immeubles acquis.

BNP Paribas REIM Germany gère également les immeubles investis en Allemagne pour le compte de BNP Paribas REIM France.

**BNP PARIBAS REIM S'ENGAGE À ÊTRE UN ACTEUR IMMOBILIER RESPONSABLE**

## Notre plan d'action ESG 2021 > 2025

AU-DELÀ DE LA GESTION DU RISQUE, CONTRIBUER À LA PERFORMANCE

### RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE

**5 KPIs** pour piloter l'adaptation de nos actifs au changement climatique (plans d'efficacité énergétique, certifications en exploitation)

**E**

### GÉRER NOS ACTIFS DE MANIÈRE RESPONSABLE

**4 KPIs** pour améliorer le confort et le bien-être des occupants, encourager la mobilité douce, la gestion des déchets et assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

**S**

### ACCÉLERER L'ENGAGEMENT AVEC NOS PARTIES PRENANTES

**4 KPIs** pour accompagner la mise en place d'initiatives environnementales et sociales avec nos gestionnaires et nos locataires

**G**

D'ICI 2025

en valeur d'actifs gérés par BNP Paribas REIM

**50%**  
des FONDS  
EXISTANTS

**100%**  
des nos  
NOUVEAUX FONDS

**AURONT UNE STRATÉGIE ESG**

**AGIR** POUR ATTEINDRE  
NOS OBJECTIFS  
SUR L'ENTREPRISE,  
LES FONDS ET  
LES ACTIFS  
**ESG**

NOUS CLASSONS NOS FONDS SELON LEUR ORIENTATION ET LEUR AMBITION ESG, ET RENFORÇONS PROGRESSIVEMENT LEURS ENGAGEMENTS

### FONDS CLASSIQUES

Conforme à nos critères ESG essentiels  
Évaluation dès l'acquisition

SFDR Article 6

### FONDS À INTÉGRATION ESG

Suit une feuille de route ESG avec KPIs

SFDR Article 6

### FONDS ESG

Suit une feuille de route ESG avec KPIs  
Engagement légal des objectifs ESG

SFDR Article 8

### FONDS IMPACT

Suit une feuille de route ESG avec KPIs  
Engagement légal des objectifs ESG  
Stratégie d'investissement à impact positif

SFDR Article 9

ESG Environnement Social Gouvernance | KPIs Indicateurs de performance (définis par la société de gestion) | SFDR Règlement Européen sur la Finance Durable

**Attention : la politique d'investissement de la SCPI ne prévoit pas d'engagement spécifique en matière d'immobilier responsable.**

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS OPUS REAL  
OÙ QUE VOUS SOYEZ

# #BEYONDBUILDINGS



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

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation ou du produit délivrée, vous pouvez contacter la société de gestion, soit par voie postale (BNP Paribas REIM France – Secrétariat Général – 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex), soit par voie électronique : [reclamation.reim-france@bnpparibas.com](mailto:reclamation.reim-france@bnpparibas.com)<sup>1</sup>. Si votre réclamation concerne des services rendus par un tiers (distributeur, prestataire, etc.), BNP Paribas REIM France pourra la communiquer à ce dernier pour traitement et vous en tiendra informé.

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par BNP Paribas REIM France ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF.

Médiateur de l'AMF – Autorité des marchés financiers  
17, place de la bourse 75082 Paris Cedex 2  
Accueil : +33 (0) 1 53 45 60 00.

BNP Paribas REIM France est une société de gestion affiliée à la RICS. La note d'information de la SCPI Opus Real a reçu le visa SCPI n° 18-01 en date du 16 février 2018 délivré par l'AMF et a été actualisée le 1<sup>er</sup> mai 2021. La Note d'information en cours de validité est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription, le bulletin de souscription comportant les conditions de l'émission en cours, le rapport annuel, les statuts, le document d'informations clés et le dernier bulletin d'information disponible. Elle est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 et sur le site Internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

Le droit de rétractation prévu par l'article L. 341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et par l'article L. 121-20-12 du Code de la consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

<sup>1</sup> Coût selon fournisseur d'accès à Internet.

#### **BNP Paribas REIM France**

SA au capital de 4 309 200 euros  
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Immatriculée sous le N°300 794 278 RCS Nanterre  
BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (Agrément GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM)

#### **BNP Paribas**

SA au capital de 2 499 597 122 euros  
Siège social : 16, boulevard des Italiens - 75009 Paris  
Immatriculée sous le n°662 042 449 RCS Paris  
Identifiant CE FR 76662042449 - ORIAS n°07 022 735

*Document non contractuel. Réf. OR REIM 2021 – Mai 2021.  
Couverture : "Teerhof", Brême (Allemagne) - Acquis en 2020.  
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.*



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**