

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.



BNP PARIBAS
BANQUE PRIVÉE

La banque
d'un monde
qui change

AVERTISSEMENT ET FACTEURS DE RISQUES

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^{er} 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^{er} 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 €** environ¹

Distribution potentielle de **revenus trimestriels**

LES PRINCIPAUX ATOUTS DU FONDS



Investissez dans des actifs principalement situés dans la **1^{re} puissance économique** de la zone Euro²



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 intéressante³**

¹ Le minimum de souscription est fixé à 5 parts.

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

³ 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

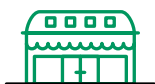
La SCPI vise à acquérir tout type d'immobilier d'entreprise principalement en Allemagne et à titre accessoire dans d'autres pays de la zone Euro : des bureaux, des commerces, des hôtels, des entrepôts ou des ensembles immobiliers mixtes.



Bureaux



Bureaux mixtes



Commerces



Hôtellerie



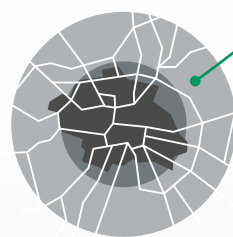
Entrepôts

■ 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^{re} puissance économique de la zone Euro

Des indicateurs¹ 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^{er} 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 %).

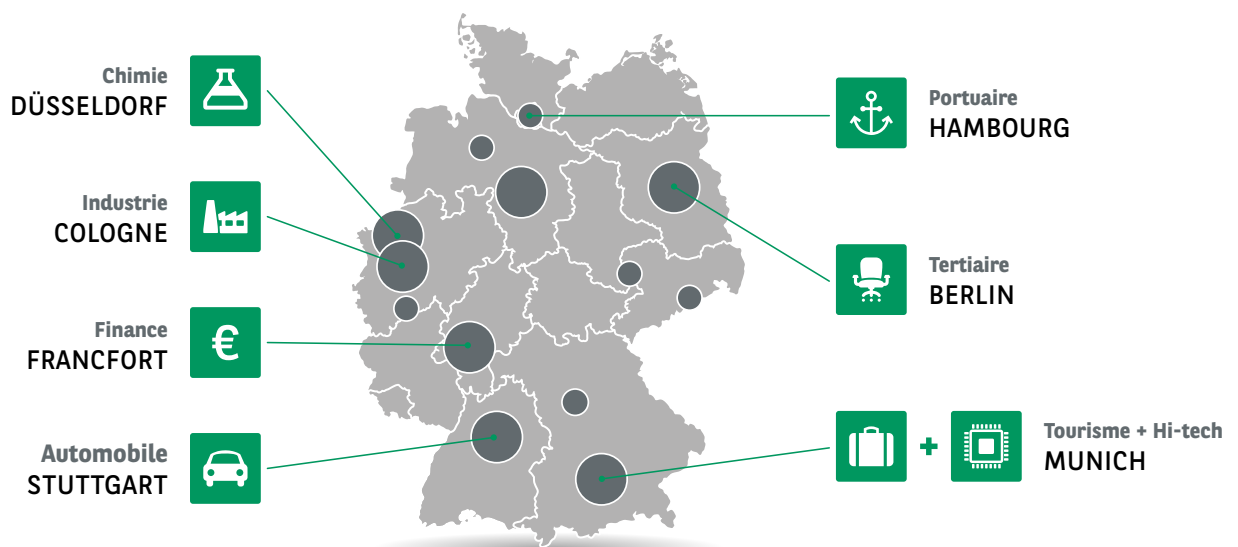
Les loyers *prime* au sein des 6 principaux marchés de bureaux allemands ont progressé de 23,7 % en moyenne entre 2015 et 2020, et devraient afficher une bonne résistance face à la crise de Covid-19 et ses conséquences.

■ 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.

¹ 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)¹

- + Ensemble de bureaux récent de 11 000 m² situé dans la banlieue de Düsseldorf, acquis en janvier 2021.
- + Labellisé LEED² PLatinum et Wiredscore Silver.
- + Très bonne desserte en transports en commun.

BUREAUX



TEERHOF Brême¹

- + Immeuble de bureaux de 9 400 m² 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 Munich¹

- + 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)¹

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

BUREAUX



UNIQUIS Bad Homburg (Francfort)¹

- + Immeuble de bureaux neuf, acquis en décembre 2017.
- + Certifié LEED² 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 banquier privé 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. Offre réservée aux particuliers majeurs capables et soumise à condition. Sous réserve d'acceptation par BNP Paribas.

¹ Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

² 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 intéressante¹ 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 %. 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 1000 € de revenus locatifs allemands

- Couple avec 2 enfants
- TMI (Tranche Marginale d'Imposition) = 30 %
- Taux moyen d'imposition = 21 %
- Revenus locatifs allemands nets de charges = 1000 €
- Charges d'emprunt et assurance = 100 € en France

IMPOSITION EN FRANCE		IMPOSITION EN ALLEMAGNE	
Revenus imposables	1000 € - 100 € = 900 €		
Différence entre le taux marginal et le taux moyen d'imposition	30 % - 21 % = 9 %		
	⇓		
Imposition	9 % x 900 € = 81 €	Imposition	15,825 % x 1000 € = 158,25 €
▲ Pas de prélèvements sociaux			
81 € + 158,25 € = 239,25 €		Soit un taux d'imposition de 23,9 %	

Dans cet exemple, les revenus distribués après fiscalités allemande et française seront de 1000 € - 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 1000 € de revenus locatifs allemands

- SCI familiale soumise à l'IS
- Revenus locatifs allemands nets de charges = 1000 €
- Aucun emprunt - Trésorerie à investir

IMPOSITION EN FRANCE		IMPOSITION EN ALLEMAGNE	
Revenus imposables	1000 €		
Imposition à l'IS	28 % ² x 1000 € = 280 €		
	Non prise en compte		
	⇓		
Imposition	0 €	Imposition	15,825 % x 1000 € = 158,25 €
0 € + 158,25 € = 158,25 €		Soit un taux d'imposition de 15,825 %	

Dans cet exemple, les revenus distribués après fiscalité allemande seront de 1000 € - 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.

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

² 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^e
SOCIÉTÉ DE GESTION
SCPI/OPCI GP EN FRANCE¹



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)

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



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

ACCÉLÉRER 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



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.**

*SFDR : Règlement européen "(EU) 2019/2088"

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

#BEYONDBUILDINGS



www.reim.bnpparibas.fr

Pour toute réclamation vous pouvez contacter directement votre banquier privé, au cours d'un entretien en centre Banque Privée, par téléphone sur sa ligne directe (appel non surtaxé), par courrier ou par la messagerie intégrée à votre espace personnel sur le site Internet www.mabanqueprivée.bnpparibas ¹. Vous pouvez aussi formuler votre réclamation par écrit au Responsable Réclamations Clients dont dépend votre centre Banque Privée. Ses coordonnées sont disponibles en centre Banque Privée ou sur le site Internet www.mabanqueprivée.bnpparibas ¹. Dans les 10 jours ouvrables à compter de la réception de votre réclamation par BNP Paribas, vous recevez la confirmation de sa prise en charge. Si des recherches sont nécessaires, une réponse définitive vous est communiquée dans un délai de 2 mois maximum. Si vous êtes en désaccord avec la réponse apportée par BNP Paribas, ou en l'absence de réponse dans un délai de 2 mois, vous pouvez alors saisir gratuitement et par écrit le Médiateur ci-dessous. Pour tout litige portant spécifiquement sur un Instrument Financier, vous pouvez saisir le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), soit par voie postale : Le Médiateur - Autorité des Marchés Financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02, soit par voie électronique (www.amf-france.org/Le-mediateur ²).

La Banque, en tant que teneur de compte conservateur, est adhérente au dispositif de garantie des titres du Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution. En cas de litige, seuls les tribunaux français sont compétents conformément aux dispositions des articles 42 et suivants du Code de Procédure Civile.

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^{er} 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 ². 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.

¹ Abonnement à des services de banque à distance (Internet, téléphone fixe, SMS, etc.) : gratuit et illimité, hors coût de communication ou de fourniture d'accès à Internet et hors alertes par SMS.

² 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^{er} 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 BPF 2021 - Mai 2021

Couverture : "Teerhof", Brême (Allemagne) - Acquis en 2020

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



BNP PARIBAS
BANQUE PRIVÉE

La banque
d'un monde
qui change