



# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION  
23-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2023  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2024

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le 23 décembre 2023, votre SCPI Opus Real a finalisé l'acquisition d'un magasin de bricolage situé à Brême, pour un volume de plus de 25 M€.

Entièrement loué à toom Baumarkt pour une durée ferme de 15 années, cet actif neuf de 11 131 m<sup>2</sup> confirme la forte empreinte ESG de votre SCPI (panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée...), il bénéficiera d'une certification environnementale DGNB Gold.

Pour rappel, l'immeuble de bureaux H.Trium situé à Munich est désormais entièrement loué avec des flux sécurisés en moyenne pour les 4 prochaines années. Le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage sont loués à une startup spécialisée dans la distribution de logiciel d'automatisation depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour une durée ferme de 5 années.

Votre SCPI Opus Real termine l'année avec une distribution brute en progression à 61,06 €/part (contre 59,43 €/part en 2022), soit un taux de distribution de 3,0 %, en ligne avec la prévision déterminée en début d'année.



toom Baumarkt - Brême

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **18 juin 2024** à 15h30.

### E-Convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, merci de nous retourner votre consentement, par courrier, via le formulaire disponible sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Déclaration fiscale 2023 - Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2024

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 2023 au cours du deuxième trimestre 2024 par courrier et sur votre Espace Associé.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2023

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	172 481 750
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	98 561
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	2 992
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	189,3 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b> VARIATION VS. 30/06/2023	7 +1
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	55 978 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	69
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	50 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2022 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31/12/2023 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

### INDICATEUR DE RISQUE <sup>(2)</sup>



<sup>(2)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

### PERFORMANCES 2023 <sup>(3)</sup>

<sup>(3)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

**TRI <sup>(4)</sup>** 5 ans **-0,21 %**

<sup>(4)</sup> Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

**TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(5)</sup>** **3,0 %**

Total de la distribution brute **61,06 €/part**

Dont revenus non récurrents <sup>(6)</sup> **-**

<sup>(5)</sup> Le taux de distribution correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>(6)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeuble, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.



## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE** (3T + 4T 2023)

30,50 €/part



**PRIX DE SOUSCRIPTION**

1 840,00 €



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(TOF) « ASPIM » 2S 2023**  
(JUIL. - DÉC. 2023)

92,2 %



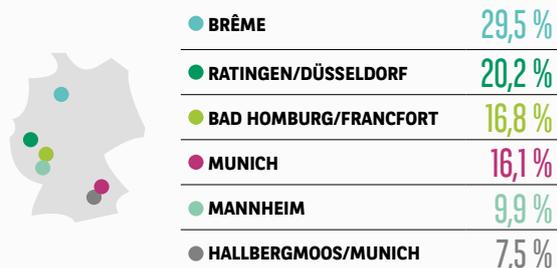
**VALEUR DE RETRAIT**

1 675,69 €

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

### Répartition du patrimoine

Répartition géographique\* (au 31/12/2023)



Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2023)



\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues et des prix d'acquisition (HD) pour les actifs acquis en 2023.

### Évolution du patrimoine

#### Investissement du semestre

Le patrimoine d'Opus Real s'agrandit avec l'acquisition du magasin de bricolage situé à Brème et entièrement loué à l'enseigne toom Baumarkt pour une durée ferme de 15 années.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Activité locative

	<b>10</b>	<b>ENTRÉES</b>	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1 820 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	14 628 m <sup>2</sup>
	<b>11</b>	<b>LIBÉRATIONS</b>	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	727 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	3 850 m <sup>2</sup>
		<b>LOYERS FACTURÉS</b>	4 255 K€

### Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup> au 2S 2023 (juillet - décembre 2023)

	1S 2023	2S 2023	Variation
TOF « ASPIM »	95,1 %	95,2 %	+0,1 point



<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 95,1 % et le TOF « BRUT » de 95,1 %.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

	3T 2023	4T 2023
<b>ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>14,01 €</b>	<b>15,24 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/10/2023</b>	<b>25/01/2024</b>
Revenus fonciers	7,61 €	13,28 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	6,40 €	1,96 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>	1,92 €	0,59 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>12,09 €</b>	<b>14,65 €</b>

### Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	14,87 €	15,63 €
Acompte trimestriel - avant prélèvements sur les revenus financiers	14,01 €	15,24 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	0,86 €	0,39 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(3)</sup>	-	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(4)</sup>	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(5)</sup>	-	-

<sup>(1)</sup> Dans le cadre de l'acquisition du magasin de bricolage à Brème, la SCPI perçoit des revenus financiers (4,5 %) de la part du vendeur sur les appels de fonds qui lui sont versés. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,8195 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 1,1012 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,2506 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,3368 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (1,9207 €/part au 3<sup>ème</sup> trimestre et 0,5874 €/part au 4<sup>ème</sup> trimestre) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière. En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

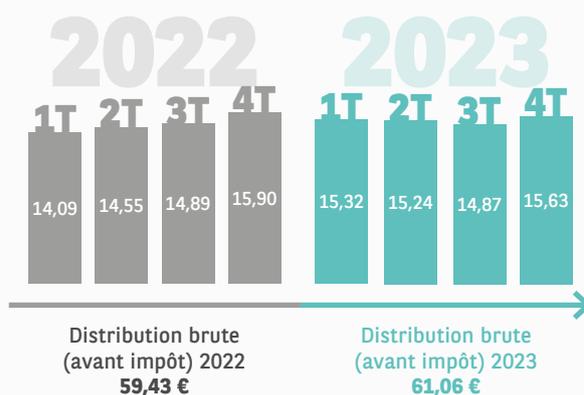
<sup>(2)</sup> Conformément à la convention franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les revenus locatifs générés par les immeubles situés en Allemagne détenus par la SCPI Opus Real sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemand. La fiscalité allemande est directement payée par la SCPI. Les revenus locatifs allemands sont pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu français des personnes physiques résidentes en France et un crédit d'impôt est accordé afin d'éviter une double imposition. Pour les associés personnes morales Français passibles de l'impôt sur les sociétés, la double imposition est évitée grâce à la non-prise en compte des revenus locatifs allemands dans le résultat fiscal.

<sup>(3)</sup> En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

<sup>(4)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI.

<sup>(5)</sup> La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

### Rappel de distribution brute de la SCPI (€/part)



## MARCHÉ DES PARTS



### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2023

<b>Nombre de parts au 31/12/2022</b>	<b>97 642</b>
Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2023	+5 133
Retraits exécutés du 1 <sup>er</sup> semestre 2023	-595
<b>Nombre de parts au 30/06/2023</b>	<b>102 180</b>
Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ème</sup> semestre 2023	+254
Retraits exécutés du 2 <sup>ème</sup> semestre 2023	-3 873
<b>Nombre de parts au 31/12/2023</b>	<b>98 561</b>
<b>Total des nouvelles parts souscrites sur l'année</b>	<b>+5 387</b>
<b>Total des retraits exécutés sur l'année</b>	<b>-4 468</b>

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre, 3 873 parts ont fait l'objet d'un retrait : 254 parts ont été retirées par compensation avec les souscriptions du semestre et le solde (3 619 parts) a été retiré grâce aux souscriptions nettes du 1<sup>er</sup> semestre 2023.



### NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 31/12/2023) (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

0  
SOIT 0,0%

Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande. Il n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.

## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 21 SEPTEMBRE 2023

Depuis le 21 septembre 2023, le prix de souscription est de 1 840 € comprenant une prime d'émission de 90 €.

Valeur nominale : 1 750 €

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 1 part

Jouissance : la date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1<sup>er</sup> jour du 2<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. Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en novembre 2023, avec un dossier complet, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Le premier versement de dividende interviendra fin avril 2024. 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 CESSION ET DE RETRAIT DEPUIS LE 21 SEPTEMBRE 2023

**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 : 50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt 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 soit par lettre de recommandée avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée, soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents. La demande doit également être accompagnée des certificats représentatifs 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 **1 675,69 €** pour une part. Les parts remboursées portent jouissance jusqu'à la fin du mois qui précède celui au cours duquel le remboursement est intervenu.

### WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contactez-nous au 01 55 65 23 55

Restez connecté en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet.



#### SCPI OPUS REAL

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. 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 23 55 (« Relation 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 – Note d'information actualisée le 21 septembre 2023.

**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.

50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)