



# Opus Real

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

21-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2021 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2021

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les dernières acquisitions réalisées par Opus Real (2 immeubles de bureaux multi-locataires situés à Brême et Ratingen, acquis respectivement en août 2020 et janvier 2021) ont permis de consolider un portefeuille immobilier disposant de bons fondamentaux, dont la valeur dépasse ainsi les 165 M€. La qualité du patrimoine a notamment été retranscrite par la revalorisation du prix de la part de 1 % depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021. La bonne diversification locative de la SCPI (aucun locataire ne représentant plus de 15 % des loyers), combinée aux perspectives favorables propres au marché immobilier allemand, nous permettent d'être raisonnablement optimistes pour les futures performances d'Opus Real, en cas d'évolution favorable du contexte sanitaire au cours des prochains mois.



Brême - Allemagne

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2021

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	146 109 250 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	83 491
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	2 428
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	168 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	5
	Variation vs. 31 décembre 2020	+1
📏	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	26 374 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	28
📈	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	38 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2020 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des acquisitions et des cessions du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

## PERFORMANCES 2020

📊	<b>DVM 2020 <sup>(2)</sup></b>	+2,25 %
---	--------------------------------	---------

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020. Il s'entend net de fiscalité allemande.

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

€	<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b> (1T + 2T 2021)	25,50 €/part
📈	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b> (JANV. - JUIN 2021)	98,3 %

€	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	1 980,00 €/part*
📁	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	1 803,21 €/part*
↔	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE</b> (NETTES DES RETRAITS)	4 999

\* À compter du 1<sup>er</sup> mai 2021, augmentation des prix de souscription et de retrait des parts, passant respectivement de 1 960,00 €/part à 1 980,00 €/part et de 1 785,00 €/part à 1 803,21 €/part.



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

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

## À L’AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée Générale

L’assemblée générale ordinaire, réunie à huis-clos le 23 juin 2021, a pu valablement délibérer, le quorum requis ayant été atteint (37,92 %).

L’ensemble des résolutions a été adopté.

Suite à l’assemblée générale, la nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président du conseil de surveillance** : Olivier GIORGETTA (renouvellement du mandat de membre lors de l’assemblée générale du 23 juin 2021 et de Président lors du conseil de surveillance réuni à l’issue de l’assemblée) ;
- **Vice-président du conseil de surveillance** : Jean-Luc BRONSART ;
- **Membres du conseil de surveillance** :
  - Xavier DECROQC (renouvellement lors de l’assemblée générale du 23 juin 2021) ;
  - Christian LEFEVRE ;
  - Pierre LE BOULERE (renouvellement lors de l’assemblée générale du 23 juin 2021) ;
  - Bernard PAULET ;
  - BNP PARIBAS, représenté par Sophie AUTECHAUD ;
  - BNP Paribas Real Estate Financial Partner, représenté par Nicolas BECKER ;
  - CARDIMMO, représenté par Alessandro DI CINO.

### Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d’acompte d’impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l’année N-2 (soit 2020 pour des revenus perçus en 2022) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l’imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l’avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2020 pour des revenus perçus en 2022) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l’imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l’impôt sur le revenu et sont perçus à titre d’acompte l’année du versement des revenus ; l’année suivante l’ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d’impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l’impôt prélevé à titre d’acompte. Cette règle s’applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l’objet d’un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2022, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2021 à l’adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 30/06/2021)



● RATINGEN/DÜSSELDORF	26 %
● BRÊME	23 %
● BAD HOMBURG/FRANCFORT	21 %
● MUNICH	20 %
● HALLBERGMOOS/MUNICH	10 %

#### Répartition par type d’actif\* (au 30/06/2021)

 BUREAUX	90 %
 HÔTELS	10 %

\* En % des valeurs vénale au 31/12/2020, corrigées des acquisitions et cessions 2021.

### Évolution du patrimoine

#### Investissement du semestre

Le 13 janvier 2021, Opus Real a procédé à sa 5<sup>ème</sup> acquisition avec un immeuble de bureaux récent de 11 000 m<sup>2</sup>, labellisé LEED Platinum, multi-locataires et situé à Ratingen (agglomération de Düsseldorf).

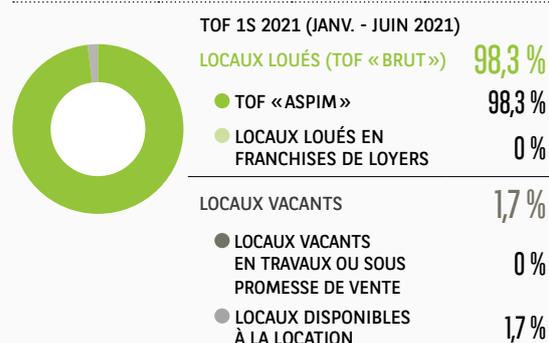
Cette acquisition d’un montant d’environ 46 M€ a notamment été financée grâce au tirage d’une dette court terme auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel pour 18 M€. Le ratio actuel d’endettement d’Opus Real d’environ 27 % est ainsi en ligne avec l’objectif cible du fonds.

#### Activité locative

Pas de mouvement locatif ce semestre.

#### Taux d’occupation financier (TOF)

	2S 2020	1S 2021	Variation
TOF «ASPIM»***	100%	98,3 %	-1,7 point
TOF «BRUT»	100%	98,3 %	-1,7 point



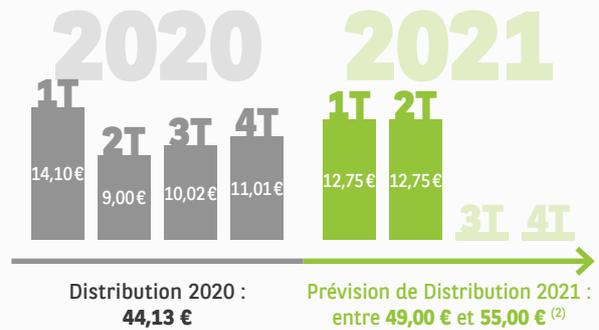
\*\*\* Calcul selon méthodologie «ASPIM».

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTE DU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART	12,75 €
Date de versement	23/04/2021
ACOMPTE DU 2 <sup>EME</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART	12,75 €
Date de versement	26/07/2021
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2021)	25,50 €
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>	-

### Rappel de distribution (€/part)



<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.

## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

### Indicateurs du semestre

€	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	1 980,00 €/part*	↔	<b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2021</b>	
				Nombre de parts au 01/01/2021	78 492
				Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2021	+5 610
				Retraits	-611
				Nombre de parts au 30/06/2021	83 491
	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	1 803,21 €/part*			

\* À compter du 1<sup>er</sup> mai 2021, augmentation des prix de souscription et de retrait des parts, passant respectivement de 1 960,00 €/part à 1 980,00 €/part et de 1 785,00 €/part à 1 803,21 €/part.

## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> MAI 2021

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021, le prix de souscription est de 1 980 € comprenant une prime d'émission de 230 €.

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<sup>er</sup> jour du 4<sup>eme</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 mai 2021, avec un dossier complet, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> septembre 2021. Le premier versement de dividende interviendra fin octobre 2021. 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 CESSON ET DE RETRAIT DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> MAI 2021

**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 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 **1 803,21 €** pour une part. Les parts remboursées portent jouissance jusqu'à la fin du mois qui précède celui au cours duquel le remboursement est intervenu.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, [depuis notre site internet.](#)

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 - Note d'information actualisée en mars 2021.

**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)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change