



# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

21-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2021 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Actualité

Le 22 décembre 2021, la SCPI Opus Real a obtenu le « Label ISR » appliqué à l'immobilier (Certification Afnor N°2021/97511.1), entré en vigueur le 23 juillet 2020. La société de gestion BNP Paribas REIM a choisi de développer une démarche ISR Best-In-Progress pour votre SCPI, visant à acquérir des actifs présentant un fort potentiel d'amélioration, par des actions ciblées et dans un calendrier donné de 3 années, contrairement à l'approche Best-In-Class qui vise à ne sélectionner que des actifs de top-niveau et à maintenir leurs performances sur la durée. Ce label apporte une meilleure lisibilité aux investisseurs, de plus en plus nombreux, qui recherchent des solutions d'investissements immobiliers responsables, tout en participant positivement à l'évolution de la société vers un monde plus durable.

### Évolution du patrimoine

Fin décembre 2021, Opus Real a signé la promesse d'un magasin de bricolage en construction, à Brême, bénéficiant d'un emplacement de qualité. L'actif, de près de 11 000 m<sup>2</sup>, sera acquis à la livraison en janvier 2023. Cette opportunité permettra à la SCPI de se diversifier avec un actif de commerce (retail warehousing) sur le secteur très porteur du bricolage. La durée ferme du bail sera de 15 ans, avec un locataire solide.

L'actif présentera des caractéristiques environnementales et sociales uniques. Le bâtiment disposera notamment de panneaux photovoltaïques sur le toit pour une production d'électricité durable ainsi qu'une toiture végétale. L'éclairage mis en place sera dépendant de la lumière du jour pour économiser l'énergie. Un système de récupération d'eau de pluie est également prévu. De nombreuses bornes de recharge électrique ainsi que des parkings vélos seront mis à disposition.

#### NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

Nous attirons votre attention sur l'évolution des indicateurs de performance et du Taux d'Occupation Financier (TOF) conformément aux nouveaux modes de calculs définis par l'ASPIM et applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette évolution a pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier. Les indicateurs 2021 présentés dans ce bulletin sont conformes à ces nouvelles règles de calcul. Pour en savoir plus sur ces évolutions : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)



Sous promesse - Magasin de bricolage en construction / Brême

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real est prévue le 29 juin 2022 à 09h30.

### 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).

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2021

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	152 559 750 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	87 177
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	2 578
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	168 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	5
📏	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	26 314 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	29
📊	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	28 M€

<sup>(1)</sup> La valeur vénale des immeubles détenus est calculée sur la base de la valeur vénale au 31/12/2020, ajustée des acquisitions 2021. La valeur vénale au 31 décembre 2021 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

### PERFORMANCES 2021 <sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

L'ASPIM a fait évoluer l'indicateur de rendement de référence, en remplaçant le DVM par le taux de distribution. Le DVM n'est communiqué ici qu'à des fins de comparaison.

🏠	<b>DVM (ancienne règle) <sup>(3)</sup></b>	2,59 %
---	--	--------

<sup>(3)</sup> Le DVM est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix de souscription moyen de l'année 2021.

#### NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

△▽	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(4)</sup></b>	2,79 %
	Total de la distribution brute	54,70 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(5)</sup>	-

<sup>(4)</sup> Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (en France et à l'étranger), versé au titre de 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

<sup>(5)</sup> Correspond le cas échéant aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles et à la fiscalité sur celles-ci.

## Déclaration fiscale 2021 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2022



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 2021 au cours du deuxième trimestre 2022 par courrier et sur votre Espace Associé.



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

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

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE</b> (3T + 4T 2021)	27,35 €/part
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 2S 2021</b> (JUIL. - DÉC. 2021)	
	Ancienne méthodologie	97,9 %
	Nouvelle méthodologie	98,3 %

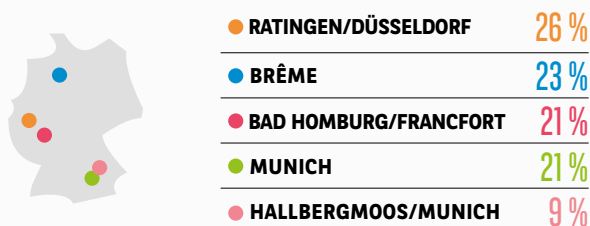
	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE</b> (NETTES DES RETRAITS)	3 686
	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	1 980,00 €/part*
	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	1 803,21 €/part*

\* Depuis le 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.



## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 31/12/2021)



#### Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2021)

	<b>BUREAUX</b>	91 %
	<b>HÔTELS</b>	9 %

\* En % des dernières valeurs vénales connues.

### Évolution du patrimoine

#### Investissement du semestre :

- Signature le 22 décembre 2021, d'une promesse pour l'acquisition d'un magasin de bricolage en construction à Brême (cf. page 1).


#### Cession du trimestre :

Néant

#### Travaux de restructuration :

Néant

### Activité locative

	<b>ENTRÉE*</b>	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	112,5 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	431 m <sup>2</sup>

	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	3 680 K€
	(dont 452 K€ au titre de garanties locatives pour l'actif HTRIUM)	

\* Concerne l'actif HTRIUM de Munich. Le bail, avec un acteur majeur de la livraison à domicile de courses alimentaires, a débuté au cours de ce semestre, pour une durée de 7 ans. Un second bail a été signé sur cet actif au cours de la période, qui prendra effet au cours de l'exercice 2022.

### Taux d'occupation financier (TOF)

NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La nouvelle définition du TOF ASPIM se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente. La différence par rapport à l'ancienne définition du TOF est que précédemment ces locaux et les locaux sous franchise de loyer n'étaient pas pris en compte au numérateur et impactaient à la baisse le TOF de la SCPI.

	1S 2021	2S 2021	Variation
TOF « ASPIM » ancienne définition	94,8 %	97,9 %	-
TOF « ASPIM » nouvelle définition*	98,3 %	98,3 %	-

\* Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.



<b>TOF « ASPIM » NOUVELLE DÉFINITION AU 2S 2021 (JUIL. - DÉC. 2021) = (A) + (B) + (C) + (D)</b>	<b>98,3 %</b>
● TOF « ASPIM » ANCIENNE DÉFINITION (A)	97,9 %
● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER (B)	0,4 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (C)	-
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE (D)	-
● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	1,7 %

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

ACOMPTE DU 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART	12,75 €
Date de versement	25/10/2021
ACOMPTE DU 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART	12,75 €
Date de versement	25/01/2022
TOTAL ACOMPTE DU SEMESTRE (3T + 4T 2021)	25,50 €

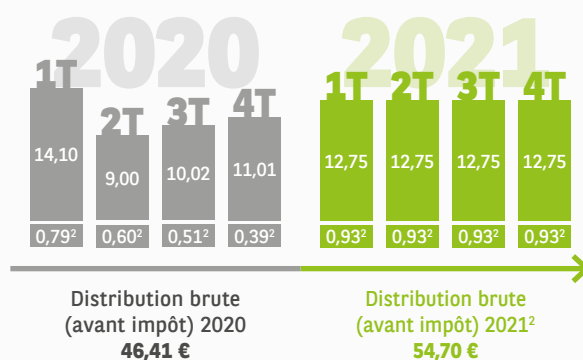
### Distribution brute du 2<sup>ÈME</sup> semestre de la SCPI (€/part)

TOTAL DISTRIBUTION DU 2 <sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021	27,35 €
Dont revenus fonciers	25,50 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Dont fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé <sup>3</sup>	1,85 €
Dont prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%) <sup>1</sup>	-
Dont 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> Fiscalité allemande sur les revenus locatifs des immeubles situés en Allemagne. Le montant total de la fiscalité allemande 2021 a été lissée, répartie à parts égales sur chaque trimestre.

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



## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

### Indicateurs du semestre

€	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	1 980,00 €/part	↔	<b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2021</b>	
				Nombre de parts au 30/06/2021	83 491
				Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ÈME</sup> semestre 2021	+4 141
				Retraits	-455
				Nombre de parts au 31/12/2021	87 177

## 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>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 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 CESSION 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.](#)

### SCPI OPUS REAL

La SCPI relève de l'article 6 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.

*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 le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**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)