



# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION  
22-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2022  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le 1<sup>er</sup> octobre 2022, votre SCPI Opus Real a réalisé l'acquisition d'un immeuble à usage mixte de bureau et d'activité situé à Mannheim, pour un volume de plus de 20 M€.

Loué à plus de 99,5 % et comptant 43 locataires, cet actif a un effet positif sur le taux d'occupation financier ASPIM de la SCPI. Ce dernier s'établit à 93,9 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

Par ailleurs, le magasin de bricolage à Brême marque la dernière phase de sa construction et devrait être livré à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Ces 2 actifs loués à quasiment 100 %, neufs et innovants, sont notamment dotés de panneaux photovoltaïques et de toitures végétalisées.

Ces acquisitions confirment la forte empreinte ESG de votre SCPI. En parallèle, le plan d'action ISR se poursuit sur le patrimoine existant pour améliorer la qualité et la résilience du portefeuille et permettre des économies d'énergie sur le long terme.

Pour rappel, parmi les mouvements locatifs du semestre sur le patrimoine existant, le 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble H.Trium à Munich est intégralement loué avec l'entrée d'une société spécialisée en ressources humaines.

Votre SCPI Opus Real termine l'année avec un taux de distribution 2022 en progression à 3 %.



Honeycamp - Mannheim

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real est prévue le **27 juin 2023** à 9h30.

### 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 2022 - Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2023

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 2022 au cours du deuxième trimestre 2023 par courrier et sur votre Espace Associé.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2022

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	170 873 500 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	97 642
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	2 916
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(2)</sup></b>	174,3 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	6
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	44 847 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	73
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	48 M€

<sup>(2)</sup> Valeur vénale au 31/12/2021 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2022 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

## PERFORMANCES 2022 <sup>(2)</sup>

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

	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(3)</sup></b>	3,0 %
	Total de la distribution brute	59,43 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(4)</sup>	-

<sup>(3)</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 la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2022 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

<sup>(4)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeuble, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	<b>TRI <sup>(5)</sup></b>	5 ans	+1,42 %
--	---------------------------	-------	---------

<sup>(5)</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).



## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

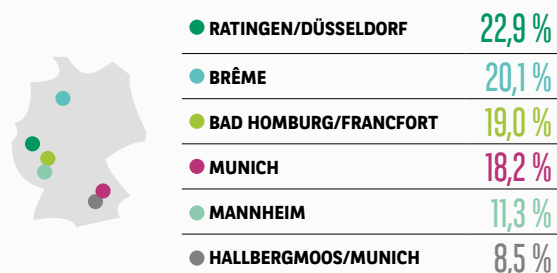
	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE</b> (3T + 4T 2022)	30,79 €/part
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 2S 2022</b> (JUIL. - DÉC. 2022)	93,9 %
	Nouvelle méthodologie	
	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE</b> (NETTES DES RETRAITS)	3 950

	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	2 040,00 €
	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	1 857,86 €

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 31/12/2022)



#### Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2022)

	<b>BUREAUX</b>	91,5 %
	<b>HÔTELS</b>	8,5 %

\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

### Évolution du patrimoine

#### Investissements du semestre

Le patrimoine d'Opus Real s'agrandit avec l'actif acquis à Mannheim et bientôt davantage avec le magasin de bricolage à Brème qui poursuit sa construction jusqu'à la livraison vers la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

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

### Activité locative

	<b>ENTRÉE</b>	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	99 k€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	370 m <sup>2</sup>
	<b>RENOUVELLEMENT</b>	
-	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	-
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	-
	<b>LIBÉRATION</b>	
-	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	-
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	-
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	5 226 k€

### Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup> au 2S 2022 (juillet - décembre 2022)

	1S 2022	2S 2022	Variation
TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie <sup>(2)</sup>	98,0 %	93,9 %	-4,1 points



<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2022 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 98,0 % et le TOF « BRUT » de 98,0 %.

<sup>(2)</sup> Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.



## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2022	4T 2022
<b>ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>13,56 €</b>	<b>15,21 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/10/2022</b>	<b>25/01/2023</b>
Revenus fonciers	13,56 €	15,21 €
Revenus financiers	-	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-	-
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>13,56 €</b>	<b>15,21 €</b>

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

	14,89 €	15,90 €
<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>		
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	13,56 €	15,21 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI <sup>(1)</sup>	1,33 €	0,69 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-	-

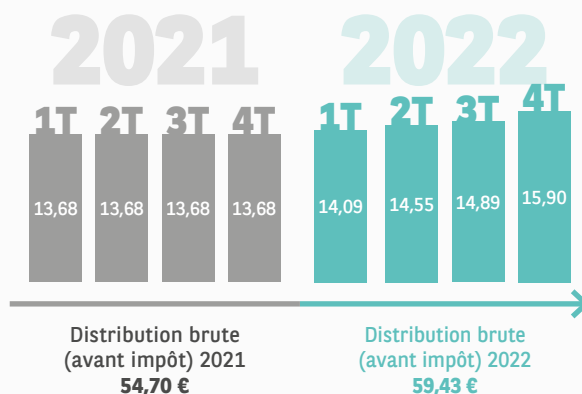
<sup>(1)</sup> Conformément à la convention franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les revenus locatifs générés par les immeubles situés en Allemagne détenus par la SCPI Opus Real sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemand. La fiscalité allemande est directement payée par la SCPI. 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>(2)</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>(3)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI.

<sup>(4)</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 DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022

### Indicateurs du semestre

 <b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>2 040,00 €</b>
 <b>VALEUR DE RETRAIT</b>	<b>1 857,86 €</b>

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2022

Nombre de parts au 01/07/2022	93 692
Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ème</sup> semestre 2022	+4 602
Retraits du 2 <sup>ème</sup> semestre 2022	-652
Nombre de parts au 31/12/2022	97 642



## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2022

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, le prix de souscription est de 2 040 € comprenant une prime d'émission de 290 €.

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 avril 2022, avec un dossier complet, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> août 2022. Le premier versement de dividende interviendra fin septembre 2022. 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> AVRIL 2022

**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 **1 857,86 €** 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.

*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 1<sup>er</sup> janvier 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)

