



# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

## BILAN 2023

### Le mot de la société de gestion

Au 31 décembre 2023, Opus Real détient un patrimoine de sept actifs, donc cinq immeubles de bureaux, un hôtel et un commerce d'une valeur de 186 millions d'euros, situés dans les grandes villes allemandes (Francfort, Munich, Düsseldorf, Brême et Mannheim).

Depuis 2022, les marchés immobiliers européens connaissent une crise importante, principalement liée à la forte augmentation des taux monétaires directeurs pour lutter contre l'inflation. Cette hausse des taux d'intérêt a exercé une pression négative sur la valorisation de l'immobilier, impactant particulièrement les bureaux Outre-Rhin, classe d'actifs où votre SCPI est principalement investie. En 2023, les valeurs vénales d'Opus Real ont par conséquent enregistré une baisse de -13,4 % (à périmètre constant). Au 31 mars 2024, le prix de souscription de 1 840 euros\* par part est maintenu. La distribution brute prévisionnelle devrait rester stable entre 59,00 et 63,00 par part.

Pour rappel, votre SCPI a pris possession le 23 décembre 2023 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 a par ailleurs obtenu une certification environnementale DGNB Gold au cours du premier trimestre 2024.

\* Pour rappel, le prix de souscription de votre SCPI avait été réajusté à 1 840 euros par part le 21 septembre 2023 pour refléter l'évolution négative des valeurs vénales.

### Chiffres clés 2023

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2023

€	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	181,4 M€
	<b>VALEUR VÉNALE</b>	186,40 M€
	SOIT	1 891,21 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	139,70 M€
	SOIT	1 417,35 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	169,22 M€
	SOIT	1 716,89 €/part
	<b>VALEUR IFI</b>	1 767,11 €/part <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Sur la base du prix de souscription en vigueur au 31/12/2023.

<sup>(2)</sup> Pour les résidents de France.

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2023

	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	11,1 M€
	DONT LOYERS	8,6 M€
	<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	5,5 M€
	SOIT	55,67 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	20,20 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION NETTE)	4,2 mois

#### PERFORMANCES 2023

**TRI<sup>(3)</sup>** 5 ans **-0,21 %**

<sup>(3)</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>(4)</sup>** **2,99 %**

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

Dont revenus non récurrents<sup>(5)</sup> **-**

<sup>(4)</sup> Le taux de distribution défini 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 (en France et à l'étranger), versé au titre de 2022 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

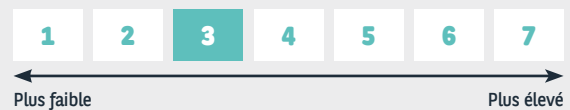
<sup>(5)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeuble, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

**RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER<sup>(6)</sup>** **-14,4 %**

<sup>(6)</sup> Le rendement global immobilier se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année (-17,4 %).

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
« ASPIM » MOYEN 2023** **95,2 %**

#### INDICATEUR DE RISQUE <sup>(7)</sup>



<sup>(7)</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.

#### MARCHÉ DES PARTS 2023

**NOMBRE DE NOUVELLES PARTS  
CRÉÉES SUR L'ANNÉE  
(NETTES DES RETRAITS)** **919**

**PRIX DE SOUSCRIPTION  
À FIN 2023** **1 840,00 €/part**

**VALEUR DE RETRAIT  
À FIN 2023** **1 675,69 €/part**

NB : les données comptables s'entendent sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés.



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

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

# LE PREMIER TRIMESTRE 2024



toom Baumarkt - Brême

## À l'affiche ce trimestre

### Déclaration fiscale 2023

### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2024

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

- Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers imposables / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
- Calcul de la valeur à déclarer :
  - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait\* ;
  - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution\* ;
  - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation\*.

En outre, de nouvelles règles issues de l'article 27 de la loi de finances pour 2024 interdisent la déduction des dettes non afférentes aux actifs imposables et ont instauré deux plafonds de valeurs IFI. Ces nouvelles règles sont prises en compte à compter de 2024.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2023 s'établit à **1 767,11 €/part** pour la SCPI Opus Real.

*Attention : dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.*

Les déclarations fiscales seront disponibles d'ici fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

\* Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

## Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site <https://www.reim.bnpparibas.fr/documentation>. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

## Les indicateurs clés du trimestre

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

#### ENTRÉE

	-	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	-
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	-

#### LIBÉRATION

	1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	0,16 M€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	660 m <sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup> 1T 2024 (JANV. - MARS 2024)

TOF « ASPIM » **95,19 %**



**7** **IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 31 DÉC. 2023** =

<sup>(1)</sup> Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2023 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 95,2 %.

### MARCHÉ DES PARTS

**PRIX DE SOUSCRIPTION** **1 840,00 €/part**

**VALEUR DE RETRAIT** **1 657,86 €/part**

#### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 01/01/2024	98 561
Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> trimestre 2024	-
Retraits du 1 <sup>er</sup> trimestre 2024	-
Nombre de parts au 31/03/2024	98 561

**NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 31/03/2024) (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)** **315 SOIT 0,3%**

*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. Le volume de souscription ne permet plus d'exécuter les retraits : il reste 315 parts en attente de retrait au 31 mars 2024.*

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **18 juin 2024 à 15h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

**Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)**

1T 2024	
<b>ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>14,01 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/04/2024</b>
Revenus fonciers	13,30 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,71 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,21 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>13,80 €</b>

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

<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>14,28 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvements sur les revenus financiers	14,01 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	0,27 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(3)</sup>	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(4)</sup>	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(5)</sup>	-

<sup>(1)</sup> 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 justifiée) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0909 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,1221 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,2130 €/part) 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.

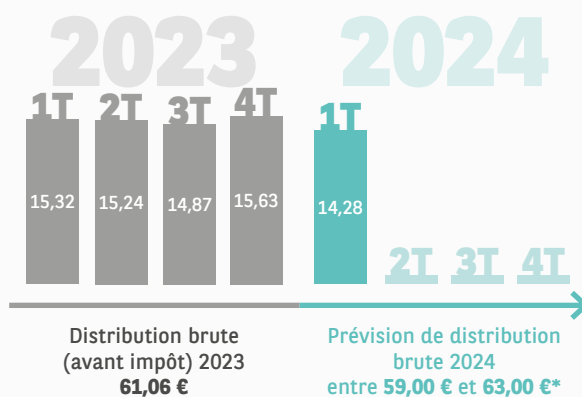
<sup>(2)</sup> Conformément à la convention franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les revenus locatifs générés par les immeubles situés en Allemagne détenus par la SCPI Opus Real sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemand. La fiscalité allemande est directement payée par la SCPI.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



\* 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.

**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)