



# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Votre SCPI Opus Real a signé une promesse fin juillet, en vue de l'acquisition en Allemagne d'un actif à Mannheim, ville très connectée, proche des universités et de Francfort. Cet actif, composé de locaux de bureaux et d'activités, accueille plusieurs start-ups.

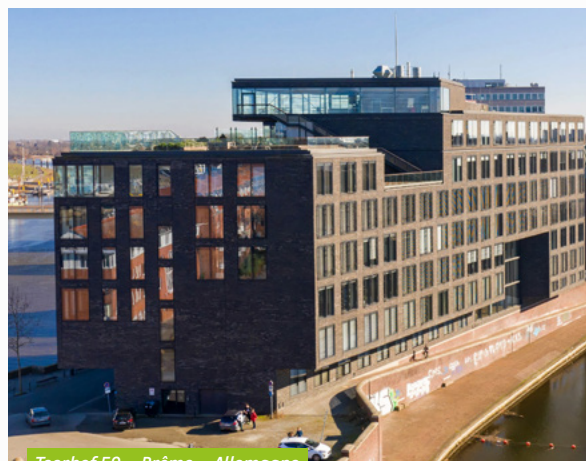
Cette acquisition est prévue au début du mois d'octobre.

Opus Real a poursuivi la relocation de l'immeuble H.Trium à Munich avec l'entrée d'une société spécialisée en ressources humaines. Le 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble est ainsi dorénavant intégralement loué.

Concernant le 4<sup>ème</sup> étage vacant, la garantie locative a pris fin au début du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022. La commercialisation de ces surfaces vacantes est activement relancée avec plusieurs actions marketing en cours, et la possibilité de scinder les surfaces pour faciliter une relocation rapide comme cela a été le cas sur l'étage supérieur est envisagée.

Par ailleurs, sur l'immeuble Teerhof à Brême, plusieurs surfaces totalisant 891 m<sup>2</sup> au 5<sup>ème</sup> étage ont été relouées de manière anticipée à une entreprise spécialisée dans les solutions logistiques high-tech avec une prise d'effet du bail au 1<sup>er</sup> juillet 2022 pour une durée de 5 ans. Ce locataire a immédiatement remplacé le précédent après la résiliation anticipée à l'amiable du bail de ce dernier.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2022, BNP Paribas Securities Services (BP2S), banque dépositaire de votre SCPI Opus Real, a fusionné avec sa société mère BNP Paribas. BNP Paribas devient donc la banque dépositaire de votre SCPI, sans incidence sur les fonctions et opérations mises en place par la société de gestion, BNP Paribas Real Estate Investment Management France.



Teerhof 59 - Brême - Allemagne

## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

**ENTRÉE**

1 **POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :** 99 K€

**ET UNE SURFACE TOTALE DE :** 370 m<sup>2</sup>

**LIBÉRATION**

- **POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :** -

**ET UNE SURFACE TOTALE DE :** -

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup> AU 3T 2022 (JUIL. - SEPT. 2022)

TOF « ASPIM » NOUVELLE MÉTHODOLOGIE<sup>(2)</sup> 93,5 %



LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION 6,5 %

**IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE**

5 VS. 30 JUIN 2022 -

<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.

### MARCHÉ DES PARTS

€ **PRIX DE SOUSCRIPTION** 2 040,00 €/part

📁 **VALEUR DE RETRAIT** 1 857,86 €/part

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

NOMBRE DE PARTS AU 01/07/2022 93 692

NOUVELLES PARTS SOUSCRITES AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022 +2 664

RETRAITS COMPENSÉS PAR DES PARTS NOUVELLES AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022 -393

NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2022 95 963



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 TRIMESTRE

## Appel à candidature au conseil de surveillance

3 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle.

Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au **minimum 5 parts** de la SCPI Opus Real. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à se rendre sur notre site internet et à compléter et signer **le dossier de candidature au conseil de surveillance**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2023** soit (i) **par courrier** à l'adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex, soit (ii) **par e-mail** (version numérisée desdits documents signés), via notre adresse dédiée : [candidature.scpi@realestate.bnpparibas](mailto:candidature.scpi@realestate.bnpparibas).

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2022
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS	13,56 €
DATE DE VERSEMENT	25/10/2022
Revenus fonciers	13,56 €
Revenus financiers	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	13,56 €

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

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

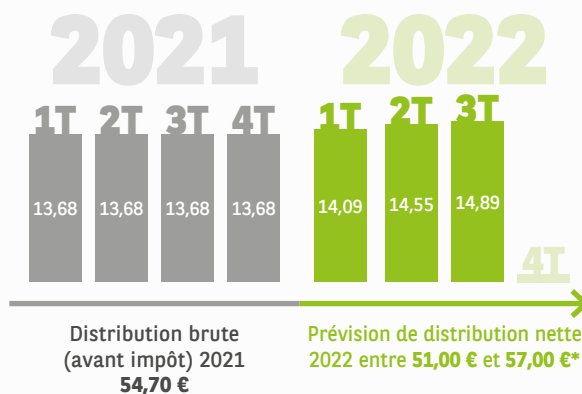
<sup>(1)</sup> Conformément à la convention franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les revenus locatifs générés par les immeubles situés en Allemagne détenus par la SCPI Opus Real sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemand. La fiscalité allemande est directement payée par la SCPI.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



\* 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.

Restez connectés 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 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 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> octobre 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.

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

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)