



# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

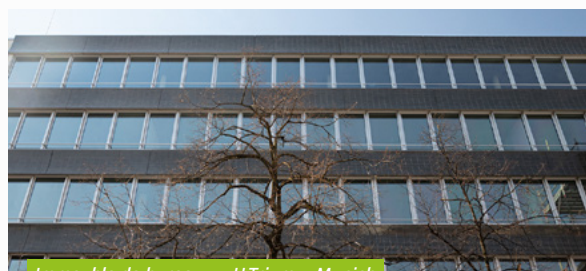
22-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2022 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La SCPI a procédé ce semestre au paiement d'un premier appel de fonds sur le magasin de bricolage en construction à Brême dont la promesse avait été signée en décembre dernier. Cet appel de fonds est rémunéré et contribue au résultat de la période.

Concernant les mouvements locatifs, Opus Real a vu l'arrivée d'une société spécialisée dans les nouvelles technologies sur l'actif H.Trium à Munich ainsi que le départ d'un des locataires de l'actif situé à Ratingen, le restaurant en rez-de-chaussée. Un autre locataire, dont le bail a déjà été signé, entrera au 2<sup>ème</sup> semestre dans les locaux de H.Trium.

La SCPI a refinancé le 1<sup>er</sup> avril son prêt revolving court terme pour une durée de 5 ans auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel, portant le montant de cet emprunt à 35 M€ vs. 25 M€ précédemment. Le taux d'intérêt est de 1,05 % + EUR 3M flooré, soit de bonnes conditions obtenues pour Opus Real dans un contexte de marché haussier des taux d'intérêt. Au 30 juin, le montant tiré sur cet emprunt (18 M€) reste inchangé tout comme l'endettement total de la SCPI.



Immeuble de bureaux - H.Trium - Munich

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE (1T + 2T 2022)**

28,64 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »  
(JANV. - JUIN 2022)\***

Nouvelle méthodologie

98,0 %

\* 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.



**PRIX DE SOUSCRIPTION\*\***

2 040,00 €/part



**VALEUR DE RETRAIT\*\***

1 857,86 €/part



**NOMBRE DE NOUVELLES PARTS  
CRÉÉES SUR LE SEMESTRE  
(NETTES DES RETRAITS)**

6 515

\*\* Les prix de souscription et valeur de retrait ont augmenté le 1<sup>er</sup> avril 2022. Le prix de souscription est passé de 1 980,00 €/part à 2 040,00 €/part et la valeur de retrait de 1 803,21 €/part à 1 857,86 €/part.

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2022

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| € | <b>CAPITAL STATUTAIRE</b>               | 163 961 000 €         |
| 📄 | <b>NOMBRE DE PARTS</b>                  | 93 692                |
| 👤 | <b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>                | 2 779                 |
| 🏠 | <b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>     | 174,3 M€              |
| 🏢 | <b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>               | 5                     |
|   | Variation vs. 31 décembre 2021          | =                     |
| 📐 | <b>SURFACE TOTALE<br/>DU PATRIMOINE</b> | 36 729 m <sup>2</sup> |
| 🔑 | <b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>             | 29 <sup>(2)</sup>     |
| 📈 | <b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>            | 38 M€                 |

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2021.

<sup>(2)</sup> Contrairement à ce qui a été indiqué dans le rapport annuel 2021 d'Opus Real, la SCPI comptait 29 locataires au 31 décembre 2021.

## PERFORMANCES 2021



**DVM (ancienne règle « ASPIM ») <sup>(2)</sup>**

2,59 %

<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 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.



**TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(3)</sup>**

2,79 %

Total de la distribution brute

54,70 €/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 (en France et à l'étranger), versé au titre de 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

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



**RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER <sup>(5)</sup>**

5,67 %

<sup>(5)</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 (+2,88 %).



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 2022

L'assemblée générale ordinaire, réunie le 29 juin 2022, a pu valablement délibérer sur les résolutions ordinaires, le quorum requis ayant été atteint (35,36 %). L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire a été adopté.

L'assemblée générale mixte, réunie sur première convocation le 29 juin 2022, n'ayant pu délibérer sur les résolutions extraordinaires faute de quorum, l'assemblée générale extraordinaire s'est réunie en seconde lecture le 7 juillet 2022. Les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées, aucun quorum n'étant requis en seconde lecture.

La composition du conseil de surveillance demeure inchangée, à savoir :

- **Président** : Olivier GIORGETTA ;
- **Vice-président** : Jean-Luc BRONSART (*renouvellement lors de l'AG du 29/06/2022*) ;
- **Membres** :
  - Xavier DECROQC ;
  - Christian LEFEVRE (*renouvellement lors de l'AG du 29/06/2022*) ;
  - Pierre LE BOULERE ;
  - Bernard PAULET (*renouvellement lors de l'AG du 29/06/2022*) ;
  - BNP PARIBAS - représenté par Sophie AUTECHAND ;
  - 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 2021 pour des revenus perçus en 2023) 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 2021 pour des revenus perçus en 2023) 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.

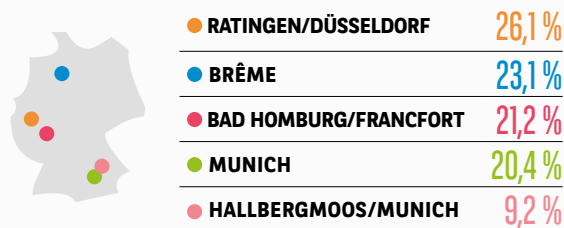
Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2023, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2022 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients - 50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**

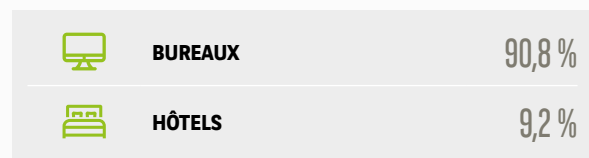
## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

### Répartition du patrimoine

Répartition géographique\* (au 30/06/2022)



Répartition par type d'actif\* (au 30/06/2022)



\* En % des valeurs vénale au 31/12/2021.

### Évolution du patrimoine

#### Investissement du semestre

Opus Real étudie actuellement un dossier d'investissement à Mannheim, un actif de bureaux et d'activités avec de solides fondamentaux et un taux de rendement à l'acquisition attractif. Cet ensemble neuf en bois, possédant de fortes caractéristiques environnementales et disposant de panneaux photovoltaïques, est d'ailleurs sous exclusivité à ce stade.

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

### Activité locative

|  |   |   |                    |
|--|---|---|--------------------|
|  | 1 | <b>ENTRÉE</b>                           |                    |
|  |   | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | 99 K€              |
|  |   | ET UNE SURFACE TOTALE DE :              | 370 m <sup>2</sup> |
|  | 1 | <b>LIBÉRATION</b>                       |                    |
|  |   | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | 56 K€              |
|  |   | ET UNE SURFACE TOTALE DE :              | 717 m <sup>2</sup> |
|  |   | <b>LOYERS FACTURÉS</b>                  | 4 663 K€           |

### Taux d'occupation financier (TOF)

|                                      | 2S 2021 | 1S 2022 | Variation  |
|--------------------------------------|---------|---------|------------|
| TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie* | 98,3 %  | 98,0 %  | -0,3 point |

\* 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)

|  | 1T 2022           | 2T 2022           |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS</b>     | <b>13,56 €</b>    | <b>13,56 €</b>    |
| <b>DATE DE VERSEMENT</b>   | <b>25/04/2022</b> | <b>25/07/2022</b> |
| Revenus fonciers   | 13,56 €           | 13,56 €           |
| 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>13,56 €</b>    |

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

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>DISTRIBUTION BRUTE</b>  | <b>14,09 €</b> | <b>14,55 €</b> |
| Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers                     | -              | -              |
| Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI <sup>(1)</sup>          | 0,53 €         | 0,99 €         |
| 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>                                   | -              | -              |

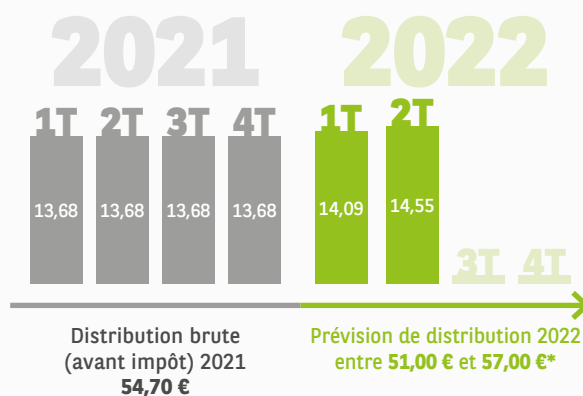
<sup>(1)</sup> Conformément à la convention franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les revenus locatifs générés par les immeubles situés en Allemagne détenus par la SCPI Opus Real sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemand. La fiscalité allemande est directement payée par la SCPI.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

## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

### Indicateurs du semestre

|   |                              |                 |   |   |        |
|---|------------------------------|-----------------|---|---|--------|
| € | <b>PRIX DE SOUSCRIPTION*</b> | 2 040,00 €/part | ↔ | <b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2022</b>           |        |
|   |                              |                 |   | Nombre de parts au 31/12/2021                               | 87 177 |
|   |                              |                 |   | Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2022 | +7 088 |
|   |                              |                 |   | Retraits  | -573   |
|   |                              |                 |   | Nombre de parts au 30/06/2022                               | 93 692 |

\* Les prix de souscription et valeur de retrait ont augmenté le 1<sup>er</sup> avril 2022. Le prix de souscription est passé de 1 980,00 €/part à 2 040,00 €/part et la valeur de retrait de 1 803,21 €/part à 1 857,86 €/part.

## 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.

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 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 au 8 juillet 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)