



**Bertrand Guillon**  
Fund Manager  
de la SCPI Opus Real



## Opus Real

Boulogne-Billancourt, le 29 avril 2022

Chère Associée, cher Associé,

### **Le prix de souscription d'Opus Real augmente, soutenu par l'appréciation de son solide portefeuille d'immeubles allemands.**

Fort de sa stratégie d'investissement et de l'appréciation de son patrimoine immobilier (+3,0 % à périmètre constant sur l'année 2021<sup>1</sup>), le portefeuille immobilier prouve sa solidité et sa qualité. La hausse de valeurs s'explique par différents facteurs. D'abord, les relocations montrent que les immeubles de la SCPI sont bien situés et attractifs pour les locataires. Ensuite, les bonnes perspectives du marché du bureau dans de nombreuses villes allemandes conduisent à une baisse des taux de rendement de marché. Enfin, les effets du télétravail sur la demande de bureaux sont plus que compensés, en Allemagne, par la croissance de l'emploi et la « dé-densification » (augmentation de la surface occupée par un salarié), selon les prévisions de BNP Paribas Real Estate.

Dans ce contexte favorable, la valeur de reconstitution de la SCPI est en forte hausse (+4,58 %) sur l'année 2021. **BNP Paribas REIM France a donc décidé, pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, d'augmenter le prix de la part de la SCPI Opus Real.** Le prix de souscription (frais de souscription inclus) passe de 1 980 € à 2 040 € par part, soit **une augmentation de +3,03 %** à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022. Ce prix permet de maintenir une situation de décote par rapport à la valeur de reconstitution. De manière parallèle, le prix de retrait pour les associés existants, passe de 1 803,21 € à 1 857,86 € par part (+3,03 %).

Quelques années après sa création, ces évolutions positives de la valeur des immeubles et du prix de la part confirment la pertinence de la stratégie immobilière d'Opus Real. Elles démontrent bien que la performance globale de la SCPI est soutenue par deux composantes : la distribution de revenus locatifs, mais aussi l'appréciation du capital.



### **Opus Real obtient le label ISR en décembre 2021 et poursuit sa stratégie d'investissements responsables.**

En décembre 2021, la SCPI a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) et adopte une stratégie « Best in Progress » visant à l'amélioration des actifs détenus ou à acquérir dans les domaines environnemental, social et de gouvernance.

En fin d'année 2021, une promesse de vente a été signée en vue d'acquérir un magasin de bricolage en construction à Brême. Le bail, d'une durée ferme de 15 ans, sera signé avec un locataire solide opérant dans le secteur porteur du bricolage. Cette transaction à un taux de rendement attractif à l'acquisition, permet à la SCPI de se diversifier avec un actif de « retail park », typologie de commerce particulièrement résiliente durant la crise sanitaire.

Cette opération illustre l'intégration des enjeux ESG (Environnementaux, Sociaux, de Gouvernance) dans la politique d'investissement. En effet, cet actif sera doté d'excellentes caractéristiques environnementales et sociales (production d'énergie verte, optimisations de l'éclairage, etc.).

<sup>1</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes 2021 lors de l'assemblée générale de juin 2022.



# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022

## BILAN 2021

### Le mot de la société de gestion

En 2021, Opus Real a poursuivi ses acquisitions avec un 5<sup>ème</sup> actif en patrimoine situé à Ratingen, à proximité de Düsseldorf. Il s'agit d'un ensemble de deux immeubles de bureaux, récent et labellisé LEED Platinum et WiredScore Silver. Cette acquisition consolide un patrimoine qualitatif, récent et bien situé dans les principales agglomérations allemandes. Comme détaillé auparavant, la SCPI a également signé une promesse de vente en vue d'acquérir un actif résilient en construction, un magasin de bricolage en devenir avec des caractéristiques environnementales solides, investissement en ligne avec l'obtention du label ISR. En 2021, la combinaison du taux de distribution de 2,79 %, en hausse par rapport à 2020, et de la hausse de la valeur de réalisation de 2,88 %, portée par la croissance de valeur des immeubles, aboutit à un rendement global immobilier, selon la définition de l'ASPIM, de 5,67 %.

### Chiffres clés 2021

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2021

€	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	172,6 M€
🏠	<b>VALEUR VÉNALE</b>	174,3 M€
	SOIT	1 999,38 €/part
€↗️	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	156,8 M€
	SOIT	1 798,05 €/part
🕒	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	187,7 M€
	SOIT	2 152,77 €/part
🏠	<b>VALEUR IFI<sup>(2)</sup></b>	1 605,24 €/part

<sup>(1)</sup> Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

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

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2021

💰	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	9 M€
	DONT LOYERS	6,3 M€
📅	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	5,1 M€
	SOIT	62,98 €/part
🔄	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	16,78 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION NETTE)	3,9 mois

Le résultat a augmenté entre 2020 et 2021. La hausse s'explique principalement par l'acquisition au début de l'année 2021 de l'actif de Ratingen, dont les loyers pèsent pour 26 % des loyers totaux de la SCPI. Le niveau de report à nouveau était relativement faible en 2020 si bien qu'il a été décidé de le consolider en 2021. Une partie des revenus fonciers 2021 non distribués ont été affectés en report à nouveau, qui représente désormais 4 mois de distribution. Ce report à nouveau contribuera à la capacité de distribution future de la SCPI.

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

### PERFORMANCES



**DVM (ancienne règle « ASPIM »)<sup>(3)</sup>**

2,59 %

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



**TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(4)</sup>**

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 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>(5)</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>(6)</sup>**

5,67 %

<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 (+2,88 %).

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
« ASPIM » MOYEN 2021<sup>(7)</sup>**



ANCIENNE MÉTHODOLOGIE

96,3 %

NOUVELLE MÉTHODOLOGIE

98,3 %

<sup>(7)</sup> 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.

#### MARCHÉ DES PARTS 2021



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

8 685



**PRIX DE SOUSCRIPTION  
À FIN 2021**

1 980,00 €/part



**VALEUR DE RETRAIT  
À FIN 2021**

1 803,21 €/part



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

**www.reim.bnpparibas.fr**

## LE PREMIER TRIMESTRE 2022

La résilience du patrimoine d'Opus Real et l'appréciation de son portefeuille permettent l'augmentation du prix de souscription au 1<sup>er</sup> avril. Par ailleurs, la SCPI a anticipé l'échéance de son crédit court terme en le refinançant au 1<sup>er</sup> avril avec une marge compétitive autour de 1 % sur 5 ans et permettant des investissements en avance de phase de collecte. Plusieurs opportunités d'investissement sont en effet à l'étude sur des actifs de bureaux dans des villes secondaires dynamiques et attractives d'Allemagne.



Balcke-Dürr-Allee 1 - Ratingen - Allemagne

### À l'affiche ce trimestre

#### Déclaration fiscale 2021

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2022

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 :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers imposables / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. 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\*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2021 s'établit à **1 605,24 €/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.

\*\* Pour les résidents de France.

### 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 [www.reim.bnpparibas.fr/documentation](http://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



POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 56 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 717 m<sup>2</sup>

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)\* 1T 2022 (JANV. - MARS 2022)

TOF « ASPIM » NOUVELLE MÉTHODOLOGIE 98,33 %



- LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») 98,33 %
- DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER -
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION -
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE -

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION 1,67 %



IMMEUBLES  
À FIN DE TRIMESTRE  
VS 31 DÉC. 2021 =

\* Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2021 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 98,3 % et le TOF « BRUT » de 98,3 %.

### MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION<sup>(1)</sup> 1 980,00 €/part



VALEUR DE RETRAIT<sup>(2)</sup> 1 803,21 €/part



#### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 31/12/2021 87 177  
Nouvelles parts souscrites au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 +4 467  
Retraits compensés par des parts nouvelles au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 -319  
Nombre de parts au 31/03/2022 91 325

<sup>(1)</sup> À compter du 1<sup>er</sup> avril 2022, le prix de souscription passe à 2 040,00 €.

<sup>(2)</sup> À compter du 1<sup>er</sup> avril 2022, la valeur de retrait passe à 1 857,86 €.

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **29 juin à 9h30**. 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.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS	13,56 €
DATE DE VERSEMENT	25/04/2022
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 du 1<sup>er</sup> trimestre de la SCPI (€/part)

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

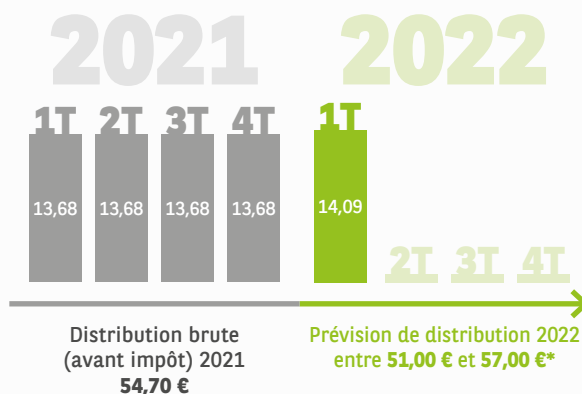
<sup>(1)</sup> Conformément à la convention franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les revenus locatifs générés par les immeubles situés en Allemagne détenus par la SCPI Opus Real sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemand. La fiscalité allemande est directement payée par la SCPI. 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 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 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 21 mars 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)