



## Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



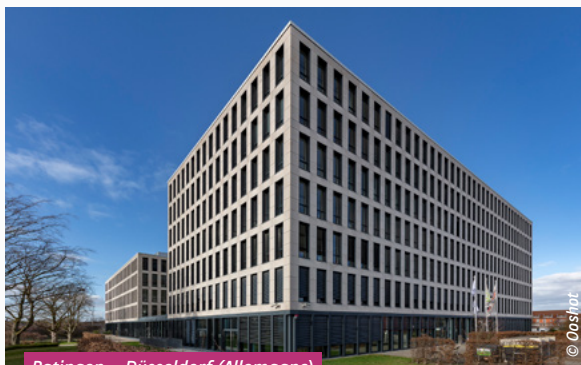
REPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION  
24-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2024  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025

### LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2024, votre SCPI Opus Real affiche un taux d'occupation financier (TOF) ASPIM de 94,6 %, soit une baisse de 0,4 point par rapport au semestre précédent. Cette diminution du TOF ASPIM s'explique par les libérations intervenues, partiellement compensées par les entrées. Sur l'année 2024, un nouveau bail ainsi que deux renouvellements sur des immeubles de bureaux ont été signés pour des prises d'effet courant 2025. Ces baux s'étendent sur des durées allant de 5 à 10 ans fermes, ce qui permettra d'augmenter la durée moyenne résiduelle des baux.

Le niveau de distribution de la SCPI Opus Real s'établit à 59,22 €/part en 2024 (contre 61,06 €/part en 2023), soit un taux de distribution de 3,22 %. Sur l'année 2024, la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payés par la SCPI s'élève à 3,23 €/part (contre 3,79 €/part en 2023). Pour rappel, le taux de distribution est calculé sur la base du prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à 1 840,00 €/part. En se référant au nouveau prix de souscription de 1 625,00 €/part, cela représenterait un taux de distribution de 3,64 % pour tout nouveau souscripteur de la SCPI.



Ratingen - Düsseldorf (Allemagne)

### À L'AFFICHE CE SEMESTRE

#### E-Convocation

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'opter pour la convocation et le vote par voie électronique pour les assemblées générales de votre SCPI. Il vous suffit de nous retourner le formulaire disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) (rubrique Documentation/Autres informations réglementaires), dûment complété et signé.

#### Déclaration fiscale 2024 - Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2025

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 2024 au cours du deuxième trimestre 2025 par courrier et sur votre Espace Client.

### PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2024

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	14 784 150 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	98 561
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	2 999
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	177,9 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES VS S1 2024</b>	7 =
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	55 978 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	66
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	50 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 30 juin 2024 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2024 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

#### INDICATEUR DE RISQUE <sup>(2)</sup>



<sup>(2)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant 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.

#### PERFORMANCES 2024 <sup>(3)\*</sup>

<sup>(3)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

	<b>TRI <sup>(4)</sup></b>	5 ans	-2,44 %
	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(5)</sup></b>		3,22 %
	Total de la distribution brute		59,22 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(6)</sup>		-

<sup>(4)</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).

<sup>(5)</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 au titre de 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

<sup>(6)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

Connectez-vous à votre **Espace Client** pour accéder à vos informations et retrouvez toute la documentation sur

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



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

## INDICATEURS CLÉS



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE (3T + 4T 2024)**

30,16 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(TOF) « ASPIM » 2S 2024  
(JUIL. - DÉC. 2024)**

94,6 %



**PRIX DE SOUSCRIPTION  
JUSQU'AU 09/09/2024**

1 840,00 €/part

**PRIX DE SOUSCRIPTION  
DEPUIS LE 10/09/2024**

1 625,00 €/part



**VALEUR DE RETRAIT  
JUSQU'AU 09/09/2024**

1 675,99 €/part

**VALEUR DE RETRAIT  
DEPUIS LE 10/09/2024**

1 479,89 €/part



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

-

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\*



● DÜSSELDORF (RATINGEN)	19,7 %
● BRÈME	18,0 %
● FRANCFORT (BAD HOMBURG)	16,9 %

● MUNICH	15,1 %
● BRÈME (TOOM)	12,2 %
● MANNHEIM	10,2 %
● MUNICH (HALLBERGMOOS)	7,9 %

#### Répartition par type d'actif\*



**BUREAUX** 79,9 %



**COMMERCES** 12,2 %



**HÔTELS, TOURISME  
ET LOISIRS** 7,9 %

\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

### Évolution du patrimoine

Aucun investissement n'a été réalisé sur le semestre.

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

### Activité locative

#### ENTRÉES



2

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 86 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 476 m<sup>2</sup>

#### LIBÉRATIONS



3

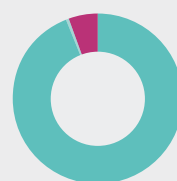
POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 357 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 1 255 m<sup>2</sup>



**LOYERS FACTURÉS** 5,0 M€

### Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup> au 2S 2024 (juillet - décembre 2024)

	1S 2024	2S 2024	Variation
TOF « ASPIM »	95,0 %	94,6 %	-0,4 point



<b>TOF « ASPIM »</b>	<b>94,59 %</b>
● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	94,59 %
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	0,23 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	-
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	-

**LOCAUX DISPONIBLES  
À LA LOCATION** 5,41 %

<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » et le TOF « BRUT » étaient de 95,0 %.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2024	4T 2024
<b>ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>14,00 €</b>	<b>14,00 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/10/2024</b>	<b>25/01/2025</b>
Revenus fonciers	14,00 €	14,00 €
Revenus financiers	-	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	-	-
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>14,00 €</b>	<b>14,00 €</b>

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

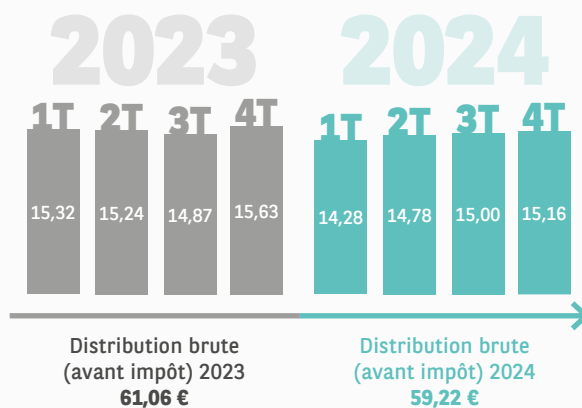
DISTRIBUTION BRUTE	15,00 €	15,16 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	14,00 €	14,00 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI <sup>(1)</sup>	1,00 €	1,16 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-	-

pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

<sup>(2)</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 performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

<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 de France et un crédit d'impôt est accordé afin d'éviter une double imposition. Pour les associés personnes morales allemandes assujetties à l'impôt sur les sociétés, la double imposition est évitée grâce à la nonprise 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

## MARCHÉ DES PARTS



### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 31/12/2023	98 561
Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2024	-
Retraits exécutés du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	-
Nombre de parts au 30/06/2024	98 561
Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ème</sup> semestre 2024	+2
Retraits exécutés du 2 <sup>ème</sup> semestre 2024	-2
Nombre de parts au 31/12/2024	98 561

Total des nouvelles parts souscrites sur l'année	+2
Total des retraits exécutés sur l'année	-2



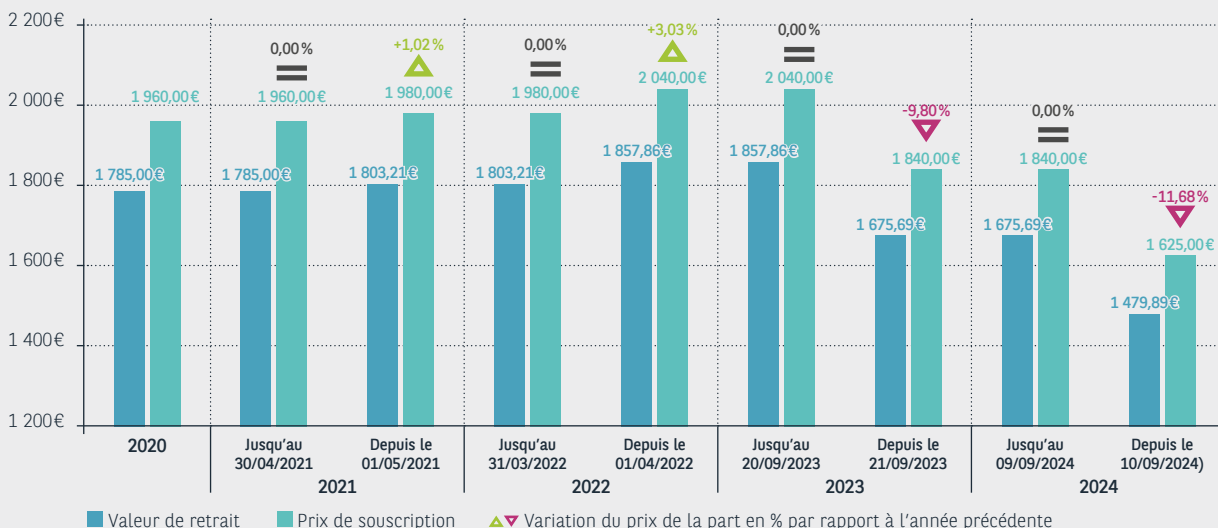
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 31/12/2024)</b>	<b>1 419</b>
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	SOIT 1,4%

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 1 419 parts en attente de retrait au 31 décembre 2024.

### Indicateurs historiques

#### Évolution des prix d'exécution, du prix de souscription et de la valeur de retrait par part\*



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAITS DES PARTS

## Conditions de souscription

La société est à capitale variable. Les souscriptions sont effectuées auprès de distributeurs habilités par BNP Paribas REIM France ou sont reçues directement par BNP Paribas REIM France. Le montant minimum de parts à souscrire est d'une part y compris pour les nouveaux associés. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la société a atteint son capital social statutaire. Les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du deuxième mois suivant la date de souscription correspondant à la date de complétude du dossier de souscription y compris la réception des fonds.

Par exemple : pour une souscription datée d'octobre 2024, les parts ont porté jouissance au 1<sup>er</sup> décembre 2024.

### Du 21 septembre 2023 au 9 septembre 2024

Valeur nominale 1 750,00 €  
Prime d'émission 90,00 €  
Prix de souscription 1 840,00 €

### Depuis le 10 septembre 2024

Valeur nominale 150,00 €  
Prime d'émission 1 475,00 €  
Prix de souscription 1 625,00 €

**Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 8,93 % HT (10,72 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription est prélevée sur le produit de chaque souscription.**

## Conditions de retrait ou de cession directe

### Conditions de retrait des parts

La valeur de retrait est égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT en vigueur.

Le bulletin de retrait signé doit être adressé par le client ou le distributeur à la société de gestion par email à l'adresse [retrait-reim@realestate.bnpparibas](mailto:retrait-reim@realestate.bnpparibas) ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que la demande soit valablement inscrite sur le registre des ordres, le dossier doit être complet. En cas de nantissement des parts, la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise. Conformément à l'article 422-218 du RGAMF, les demandes de retrait sont enregistrées sur le registre et traitées par ordre chronologique de réception sous réserve d'une contrepartie de souscription nouvelle du même nombre de parts et dans les limites de la clause de variabilité. Les parts remboursées seront annulées et porteront jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

### Conditions de cession directe

Le client peut céder ses parts directement à un tiers de son choix (« marché de gré à gré ») sous réserve d'agrément de ce dernier par la société de gestion. Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une « US person ». Une demande mentionnant le nom, prénom, date de naissance, secteur d'activité et nationalité de l'acquéreur ainsi que le nombre de parts cédées et le prix de cession doit être adressée par mail à l'adresse [retrait-reim@realestate.bnpparibas](mailto:retrait-reim@realestate.bnpparibas) ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Les conditions de vente sont librement fixées par les deux parties sans intervention de la société de gestion. L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date. La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement (5 % du prix de cession versés au Trésor Public).

Une commission de cession de 180 € TTC pour frais de dossier sera appliquée par la société de gestion.

Les donations/successions portant sur des parts de SCPI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement.

**Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site internet [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)**

## WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contact : BNP Paribas REIM France  
Tél. : 01 55 65 23 55  
[www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)



*Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (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.com](http://www.reim.bnpparibas.com)) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

### 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.

**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 10 septembre 2024.

**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.com](http://www.reim.bnpparibas.com) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)