BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

23-S1 du 1er semestre 2023

Valable du 1er juillet au 31 décembre 2023

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Votre SCPI finalisera sa première acquisition au cours du 3ème trimestre avec le paiement du dernier appel de fonds pour le magasin de bricolage situé à Brême. Cet actif neuf entièrement loué à un locataire de premier rang, Toom Baumarkt (filiale du groupe REWE), viendra renforcer la diversification et la solidité du patrimoine d'Opus Real avec un bail d'une durée ferme de 15 années.

Concernant les mouvements locatifs, votre SCPI a finalisé la relocation sur l'immeuble de bureaux H.Trium situé à Munich, qui est désormais entièrement loué avec des flux sécurisés en moyenne pour les 4 prochaines années. Le 3ème et le 4ème étage ont ainsi été loués à une startup spécialisée dans la distribution de logiciel d'automatisation, avec une prise d'effet du bail au 1er juillet 2023 pour une durée de 5 ans.

La distribution aux associés au 1er semestre 2023 s'établit à 28,02 €/part au total (14,01 €/part sur chacun des 2 premiers trimestres) en ligne avec l'objectif de 3 % de taux de distribution.

Magasin de bricolage en construction – Brême – Allemagne
Livraison prévue au 3ème trimestre 2023

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2023)	30,56 €/part
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 1S 2023 (JANV. – JUIN 2023)	95,1 %
PRIX DE SOUSCRIPTION	2 040,00 €
VALEUR DE RETRAIT	1 857,86 €
NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE (NETTES DES RETRAITS)	4 538

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2023

CAPITAL STATUTAIRE	178 815 000 €
NOMBRE DE PARTS	102 180
NOMBRE D'ASSOCIÉS	3 063
VALEUR VÉNALE (1)	189,3 M€
NOMBRE D'IMMEUBLES VARIATION VS 31/12/2022	6 =
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	44 847 m²
NOMBRE DE LOCATAIRES	69
MONTANT D'ENDETTEMENT	45 M€

(1) *Valeur vénale au 31/12/2022.*

PERFORMANCES 2022

TAUX DE DISTRIBUTION (2)	3,00 %
Total de la distribution brute	59,43 €/part
Dont revenus non récurrents (3)	-

(2) *Le taux de distribution 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 1er janvier 2022.*

(3) *Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.*

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (4)	-1,56 %

(4) *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 (-4,50 %).*

TRI (5)	5 ans	+1,42 %

(5) *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).*

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :
www.reim.bnpparibas.fr

Répartition du patrimoine

Répartition géographique (au 31/12/2022)

DÜSSELDORF (RATINGEN)	22,9 %
BRÊME	20,1 %
FRANCFORT (BAD HOMBURG)	19,0 %
MUNICH	18,2 %
MANNHEIM	11,3 %
MUNICH (HALLBERGMOOS)	8,5 %

Répartition par type d'actif (au 31/12/2022)

BUREAUX	91,5 %
HÔTELS	8,5 %

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale 2023

L'assemblée générale ordinaire, réunie le 27 juin 2023, a pu valablement délibérer sur les résolutions ordinaires, le quorum requis ayant été atteint (31,65 %). L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire été adopté.

L'assemblée générale mixte, réunie sur première convocation le 27 juin 2023, n'ayant pu délibérer sur les résolutions extraordinaires faute de quorum, l'assemblée générale extraordinaire s'est réunie en seconde lecture le 6 juillet 2023. 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 ;
- **Membres :**
  - Xavier DECROCQ ;
  - Christian LEFEVRE ;
  - Pierre LE BOULERE ;
  - Bernard PAULET ;
  - BNP Paribas *(renouvellement lors de l'AG du 27/06/2023)* représenté par Sophie AUTECHAND ;
  - BNP Paribas Real Estate Financial Partner *(renouvellement lors de l'AG du 27/06/2023)* représenté par Nicolas BECKER ;
  - CARDIMMO *(renouvellement lors de l'AG du 27/06/2023)* 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 2022 pour des revenus perçus en 2024) 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 2022 pour des revenus perçus en 2024) 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 onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 23 55 (choix 2).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2024, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2023 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 1ER SEMESTRE 2023

Évolution du patrimoine

Investissement du semestre

Le dernier appel de fonds d'une valeur de 5 millions d'euros sera décaissé au cours du 3ème trimestre 2023 afin de finaliser l'acquisition du magasin de bricolage situé à Brême, portant la valeur totale de l'actif à environ 25 millions d'euros.

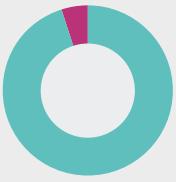
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Activité locative

ENTRÉES		
7	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	148 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 247 m²
RENOUVELLEMENTS		
5	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	128 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	900 m²
LIBÉRATIONS		
7	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	140 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 247 m²
	LOYERS FACTURÉS	4 245 K€

Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2023 (janvier - juin 2023)

	2S 2022	1S 2023	Variation
TOF « ASPIM »	93,9 %	95,1 %	+1,2 point



TOF « ASPIM »	95,15 %
LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	95,15 %
DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	-
LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	-
LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	-
LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	4,85 %

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

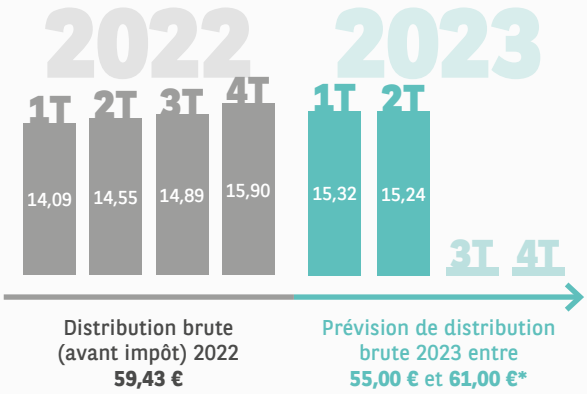
Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

	1T 2023	2T 2023
ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	14,01 €	14,01 €
DATE DE VERSEMENT	27/04/2023	25/07/2023
Revenus fonciers	14,01 €	14,01 €
Revenus financiers	-	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	14,01 €	14,01 €

Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	15,32 €	15,24 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	14,01 €	14,01 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI [1]	1,31 €	1,23 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI [2]	-	-
Dont distribution récurrente en % [3]	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % [4]	-	-

Rappel de distribution brute de la SCPI (€/part)



Distribution brute (avant impôt) 2022
59,43 €

Prévision de distribution brute 2023 entre
55,00 € et **61,00 €***

** 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.*

[1] *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 allemandes. 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.*

[2] *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.*

[3] *La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI.*

[4] *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.*

MARCHÉ DES PARTS DU 1ER SEMESTRE 2023

Indicateurs du semestre

PRIX DE SOUSCRIPTION 2 040,00 €

VALEUR DE RETRAIT 1 857,86 €

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2023

Nombre de parts au 31/12/2022	97 642
Nouvelles parts souscrites au 1er semestre 2023	+5 133
Retraits du 1er semestre 2023	-595
Nombre de parts au 30/06/2023	102 180

FONCTIONNEMENT DU MARCHE DES PARTS DEPUIS LE 1ER AVRIL 2022

Depuis le 1er 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 1er jour du 4ème 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 1er 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

CONDITIONS DE CESSION ET DE RETRAIT DEPUIS LE 1ER 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.

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.

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) 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 au 4 mai 2023.

BNP PARIBAS REIM France - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1er 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 - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : tintabule - juillet 2023

N° ADEME : FR200182_03KLJL