



# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

INVESTMENT  
MANAGEMENT

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Comme recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) à l'ensemble des acteurs du marché français des SCPI, la société de gestion a procédé à une campagne d'expertise du portefeuille immobilier de la SCPI Opus Real au 30 juin 2024. Ces expertises, réalisées auprès d'experts externes indépendants, révèlent une baisse de la valeur du patrimoine à périmètre constant, de -4,6 % au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Les expertises immobilières de la SCPI identifient des dynamiques contrastées en Allemagne. En résumé, les évolutions de valeurs d'expertises constatées au premier semestre 2024 se situent entre -2 % et -7 % au sein du portefeuille. En effet, la baisse a été globale mais d'intensité variable en fonction de la typologie d'actifs. Certaines typologies, à l'instar de l'hôtellerie et du commerce, affichent des baisses plus modérées (-2 % et -4 % respectivement) quand la typologie des bureaux affiche des corrections plus importantes (entre -4 % et -7 %) amplifiées par les inquiétudes des investisseurs relatives à la mutation des usages des utilisateurs de bureaux. Ces évolutions confirment la stratégie de diversification initiée par la société de gestion dès 2016.

À la suite des expertises du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, le prix de souscription de 1 840,00 €/part de la SCPI Opus Real faisait apparaître un écart de 10,8 % par rapport à la valeur de reconstitution au 30 juin 2024 de 1 660,11 €/part.

Afin d'adopter une approche prudentielle au regard des conditions macro-économiques et du marché allemand, le prix de souscription a été ajusté à la baisse le 10 septembre 2024 à 1 625,00 €/part (-11,7%).

La distribution prévisionnelle brute (avant fiscalité allemande et française), précédemment annoncée entre 59,00 et 63,00 €/part, est donc confirmée pour 2024. Elle devrait être maintenue en 2025. Sur la base du nouveau prix de souscription, cette distribution représentera un taux de distribution brut annuel d'environ 3,8 % pour tout nouveau souscripteur de la SCPI.



Toom Baumarkt - Brême - Allemagne

Les chiffres et données présentées dans ce document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC).

## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTIVITÉ LOCATIVE

#### ENTRÉE



1

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : **72 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **366 m<sup>2</sup>**



1

#### LIBÉRATION

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : **76 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **366 m<sup>2</sup>**

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup> 3T 2024 (JUILLET - SEPTEMBRE 2024)



TOF « ASPIM » **94,87 %**

LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **94,87 %**

DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER -

LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION -

LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE -

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION **5,13 %**



7

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE  
VS 30 JUIN 2024 =

<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 95,02 % et le TOF « BRUT » de 95,02 %.

### 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.

### MARCHÉ DES PARTS

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
Jusqu'au 09/09/2024 **1 840,00 €/part**  
Depuis le 10/09/2024 **1 625,00 €/part**

**VALEUR DE RETRAIT**  
Jusqu'au 09/09/2024 **1 675,69 €/part**  
Depuis le 10/09/2024 **1 479,89 €/part**

**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS**

Nombre de parts au 01/07/2024	98 561
Nouvelles parts souscrites au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	-
Retraits du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	-
Nombre de parts au 30/09/2024	98 561

**NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT** (au 30/09/2024)  
(% du nombre total de parts) **1 009**  
soit **1,02 %**

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 1 009 parts en attente de retrait au 30 septembre 2024.

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

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



# À L’AFFICHE CE TRIMESTRE

## Appel à candidatures au conseil de surveillance

3 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de l’assemblée générale annuelle 2025.

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 (rubrique « Documentation ») et à compléter et signer le **dossier de candidature au conseil de surveillance**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2025** soit (i) par courrier à l’adresse suivante (cachet de La Poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Direction des Affaires Juridiques – 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 2024	
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	14,00 €
DATE DE VERSEMENT	25/10/2024
Revenus fonciers	14,00 €
Revenus financiers	-
Distribution de plus-values sur cessions d’immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	14,00 €

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

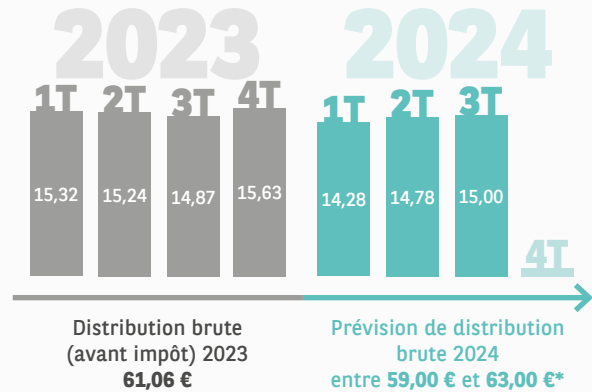
DISTRIBUTION BRUTE	15,00 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	14,00 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	1,00 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d’immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-
Dont distribution récurrente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

<sup>(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 dividendes 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.

<sup>(2)</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 françaises assujetties à l’impôt sur les sociétés, la double imposition est évitée grâce à la non-prise en compte des revenus locatifs allemands dans le résultat fiscal.

## 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.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)



### 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.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le 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.fr](http://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 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.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)