



# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

24-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2024

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Opus Real maintient son taux d'occupation financier (TOF) Aspm moyen sur le semestre à 95,0 %. La durée moyenne restante des baux s'élevé à 5,2 ans. Cela permet d'obtenir une bonne visibilité des flux de trésorerie à venir.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2024, la livraison des travaux est intervenue sur l'hôtel Ibis situé à Munich. Pour rappel, un dégât des eaux avait été constaté dans l'hôtel, ce qui avait entraîné sa fermeture depuis le mois de mai 2022. L'exploitant hôtelier Meta, filiale du groupe Ibis, a pu redémarrer son activité dès la réception des travaux. L'année 2024, devrait afficher de bons résultats pour l'hôtellerie allemande en lien avec la réception de plusieurs événements sportifs (avec notamment l'Euro 2024) et la croissance du tourisme intérieur qui se poursuit.

La distribution aux associés au 1<sup>er</sup> semestre 2024 s'établit à 27,99 €/part au total (14,01 €/part au titre du 1<sup>er</sup> trimestre et 13,98 €/part au titre du 2<sup>ème</sup>).

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE (1T + 2T 2024)** 29,06 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(TOF) « ASPIM »** 95,0 %  
(JANV. - JUIN 2024)



**PRIX DE SOUSCRIPTION** 1 840,00 €



**VALEUR DE RETRAIT** 1 675,69 €



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

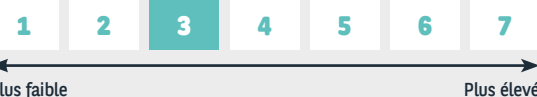
## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2024

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	172 481 750 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	98 561
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	2 994
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	186,4 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	7
	<b>VARIATION VS 31/12/2023</b>	=
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>	55 978 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	67
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	50 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2023.

<sup>(2)</sup> Au 31/12/2023.

## INDICATEUR DE RISQUE <sup>(3)</sup>



<sup>(3)</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 2023

**TRI<sup>(4)</sup>** 5 ans -0,21 %

<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).

**TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(5)</sup>** 2,99 %  
Total de la distribution brute 61,06 €/part  
Dont revenus non récurrents <sup>(6)</sup> -

<sup>(5)</sup> 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 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>(6)</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>(7)</sup>** -14,42 %

<sup>(7)</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 (-17,41 %).

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

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



## Répartition du patrimoine

### Répartition géographique (au 31/12/2023)



● DÜSSELDORF (RATINGEN)	19,5 %	● MUNICH	16,0 %
● BRÈME	18,0 %	● BRÈME (TOOM)	12,1 %
● FRANCFORT (BAD HOMBURG)	17,0 %	● MANNHEIM	10,1 %
		● MUNICH (HALLBERGMOOS)	7,3 %

### Répartition par type d'actif (au 31/12/2023)

BUREAUX	80,6 %
LOCAUX COMMERCIAUX	12,1 %
HÔTELS	7,3 %

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale 2024

L'assemblée générale mixte du 18 juin 2024, a pu valablement délibérer dans sa forme ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (29,87 %). L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire a été adopté.

L'assemblée générale extraordinaire, n'ayant pu délibérer faute de quorum sur première convocation, s'est tenue en seconde lecture le 4 juillet 2024. L'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire a été adopté, aucun quorum n'étant requis en seconde lecture.

Le texte intégral des résolutions figure en pages 46 à 55 du [rapport annuel 2023](#).

À la suite de l'assemblée générale, la nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président** : Olivier GIORGETTA (renouvellement lors de l'AG du 18 juin 2024) ;
- **Président Vice-président** : Jean-Luc BRONSART ;
- **Président Membres** :
  - Xavier DECROCQ (renouvellement lors de l'AG du 18 juin 2024) ;
  - Christian LEFEVRE ;
  - Pierre LE BOULERE (renouvellement lors de l'AG du 18 juin 2024) ;
  - Bernard PAULET ;
  - BNP Paribas Real Estate Financial Partner représenté par Nicolas BECKER ;
  - CARDIMMO représenté par Alessandro DI CINO ;
  - Véronique AKOUN (nommée lors de l'AG du 18 juin 2024).

### 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 2023 pour des revenus perçus en 2025) 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 2023 pour des revenus perçus en 2025) 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 23 55 (choix 2).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2025, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document **avant le 30 novembre 2024** :

- soit par mail à [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas) ;
- soit par courrier 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 2024

### Évolution du patrimoine

Aucun investissement n'a été réalisé sur le semestre.

### Activité locative

1	<b>ENTRÉE</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 14 K€ ET UNE SURFACE TOTALE DE : 110 m <sup>2</sup>
1	<b>LIBÉRATION</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 175 K€ ET UNE SURFACE TOTALE DE : 770 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b> 4,6 M€

### Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2024 (janvier - juin 2024)

	2S 2023	1S 2024	Variation
TOF « ASPIM »	95,2 %	95,0 %	-0,2 point



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

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2024	2T 2024
<b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>14,01 €</b>	<b>13,98 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>27/04/2024</b>	<b>25/07/2024</b>
Revenus fonciers	13,30 €	13,98 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,71 €	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>	0,21 €	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	13,80 €	13,98 €

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

	14,28 €	14,78 €
<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>		
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	14,01 €	13,98 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	0,27 €	0,80 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(3)</sup>	-	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(4)</sup>	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(5)</sup>	-	-

<sup>(1)</sup> S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0909 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,1221 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,2130 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'état de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière. 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.

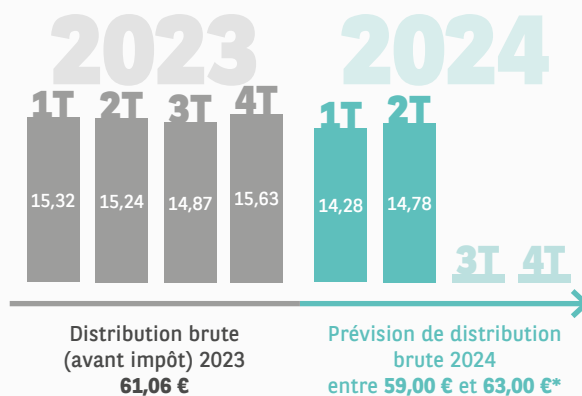
<sup>(2)</sup> Conformément à la convention franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les revenus locatifs générés par les immeubles situés en Allemagne détenus par la SCPI Opus Real sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemandes. La fiscalité allemande est directement payée par la 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.

<sup>(3)</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>(4)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI.

<sup>(5)</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 2024

### Indicateurs du semestre

 **PRIX DE SOUSCRIPTION** 1 840,00 €

 **NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 30/06/2024)** 1 246  
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) SOIT 1,26 %

 **VALEUR DE RETRAIT** 1 675,69 €

 **ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2024**

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

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 1 246 parts en attente de retrait au 30 juin 2024.

## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 21 SEPTEMBRE 2023

Depuis le 21 septembre 2023, le prix de souscription est de 1 840 € comprenant une prime d'émission de 90 €.

Valeur nominale : 1 750 €

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 1 part

Jouissance : la date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1<sup>er</sup> jour du 2<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 novembre 2023, avec un dossier complet, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Le premier versement de dividende interviendra fin avril 2024. 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 21 SEPTEMBRE 2023

**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 **1 675,69 €** 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.

*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 21 septembre 2023.

**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)