



Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2023

BILAN 2022

Le mot de la société de gestion

En 2022, votre SCPI Opus Real a poursuivi ses acquisitions avec un 6^{ème} actif en patrimoine situé à Mannheim. Cet immeuble neuf à usage mixte de bureau et d'activité consolide la qualité du patrimoine d'Opus Real, avec un actif innovant à la forte empreinte environnementale (construction en bois, panneaux photovoltaïques, etc). La première acquisition de 2023 interviendra au cours du 2^{ème} trimestre avec la livraison du magasin de bricolage situé à Brème. Cette opportunité permettra de renforcer la diversification de votre SCPI avec un actif de commerce entièrement loué à un locataire solide pour une durée ferme de 15 ans. Pour rappel, Opus Real a poursuivi en 2022 la relocation de l'immeuble H Trium à Munich avec l'entrée de deux nouveaux locataires sur le 5^{ème} étage qui est désormais entièrement loué. Plusieurs pistes locatives sont actuellement à l'étude pour la commercialisation des surfaces vacantes au 4^{ème} étage de l'actif.

Chiffres clés 2022

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2022

€	CAPITALISATION⁽¹⁾	199,2 M€
	VALEUR VÉNALE	189,3 M€
	SOIT	1 938,71 €/part
	VALEUR DE RÉALISATION	167,56 M€
	SOIT	1 716,04 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION	199,33 M€
	SOIT	2 041,42 €/part
	VALEUR IFI	1 962,98 €/part ⁽²⁾

⁽¹⁾ Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

⁽²⁾ Pour les résidents de France.

RÉSULTATS FINANCIERS 2022

	PRODUITS IMMOBILIERS	9,9 M€
	DONT LOYERS	7,2 M€
	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	5,4 M€
	SOIT	60,20 €/part
	REPORT À NOUVEAU	20,86 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION NETTE)	4,5 mois

Le résultat par part a baissé entre 2021 et 2022 de 3,44 € par part. Cette baisse s'explique principalement par le déploiement des fonds disponibles en fin d'année 2022 avec l'acquisition de Honeycamp Mannheim le 1^{er} octobre qui générera une année pleine de loyers à partir de 2023. Une partie des revenus fonciers 2022 non distribués a été affectée en report à nouveau, qui représente désormais 4,6 mois de distribution. Ce report à nouveau contribuera à la capacité de distribution future de la SCPI.

PERFORMANCES 2022

	TAUX DE DISTRIBUTION⁽³⁾	3,00 %
	Total de la distribution brute	59,43 €/part
	Dont revenus non récurrents ⁽⁴⁾	-

⁽³⁾ 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 (en France et à l'étranger), versé au titre de 2022 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2022.

⁽⁴⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER⁽⁵⁾	-1,56 %
--	--	---------

⁽⁵⁾ 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⁽⁶⁾	5 ans	+1,42 %
--	--------------------------	-------	---------

⁽⁶⁾ 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 D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2022	95,9 %
--	---	--------

MARCHÉ DES PARTS 2022

	NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR L'ANNÉE (NETTES DES RETRAITS)	10 465
--	---	--------

	PRIX DE SOUSCRIPTION À FIN 2022	2 040,00 €/part
--	--	-----------------

	VALEUR DE RETRAIT À FIN 2022	1 857,86 €/part
--	---	-----------------

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



LE PREMIER TRIMESTRE 2023

Évolution du patrimoine

Votre SCPI étudie actuellement plusieurs opportunités d'investissement qui permettront de consolider la qualité et la diversification du patrimoine.



Magasin de bricolage en construction – Brême – Allemagne
Livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2023

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2022

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2023

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} 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 2022 s'établit à **1 962,98 €/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-proprétaire 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. 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.

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 <https://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. 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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽¹⁾ 1T 2023 (JANV. - MARS 2023)

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 %



6

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 31 DÉC. 2022 =

⁽¹⁾ Rappel : au 2^{ème} semestre 2022 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 93,9 %.

MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION

2 040,00 €/part



VALEUR DE RETRAIT

1 857,86 €/part



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 01/01/2023

97 642

Nouvelles parts souscrites au 1^{er} trimestre 2023

+3 659

Retraits du 1^{er} trimestre 2023

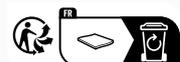
-400

Nombre de parts au 31/03/2023

100 901

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **27 juin à 9h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de convoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.



DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

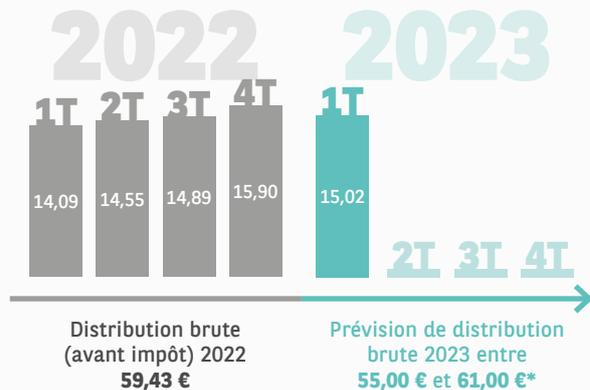
Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)

1T 2023	
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	14,01 €
DATE DE VERSEMENT	27/04/2023
Revenus fonciers	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 €

Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	15,02 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	14,01 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI ⁽¹⁾	1,01 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	-
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	100 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	-

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



* Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtees 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 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 assujettis de 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.

⁽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 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.

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 le 1^{er} janvier 2023.

BNP PARIBAS REIM France - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} 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

