



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

**INVESTMENT  
MANAGEMENT**

**Opus Real**

SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chère associée, cher associé,

Au cours des dernières années, le contexte de taux bas qui prévalait a largement contribué à la hausse des valeurs immobilières. La lutte contre l'inflation a conduit les principales Banques Centrales dans le monde à augmenter les taux monétaires directeurs. L'ampleur et la vitesse de l'augmentation des taux d'intérêt exercent, à court terme, des pressions négatives sur le prix de l'immobilier depuis l'été 2022.

Le nouvel environnement de taux d'intérêt a profondément modifié les équilibres qui prévalaient jusque-là. Ce changement de paradigme s'est accéléré ces derniers mois, comme en témoigne par exemple le ralentissement des transactions en immobilier d'entreprise en Europe, ou encore des indicateurs de baisse des prix dans plusieurs secteurs géographiques.

La société de gestion a décidé de lancer une campagne d'expertise immobilière à mi-année, au 30 juin 2023. Traditionnellement, les expertises immobilières des SCPI sont réalisées une fois par an, au 31 décembre. Le portefeuille comprend six actifs, dont cinq immeubles de bureaux et un hôtel, situés dans les grandes villes allemandes (Francfort, Munich, Düsseldorf, Brème et Mannheim). Le résultat de ces expertises fait apparaître une baisse de la valeur du patrimoine de 6,2 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Les évolutions de valeurs sont relativement homogènes au sein du portefeuille, et s'expliquent principalement par la hausse des taux d'intérêt.

Sur la base de ces nouvelles évaluations immobilières, la valeur de reconstitution de la SCPI, qui mesure sa valeur intrinsèque, s'établit à 1 907,48 €/part au 30 juin 2023.

Pour refléter les évolutions du sous-jacent immobilier, le prix de souscription de la SCPI est ajusté à compter du 21 septembre 2023 : il passe de 2 040 €/part à 1 840 €/part, soit une baisse de 9,8 %. Ce nouveau prix de souscription fait apparaître une décote de 3,5 % par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution.

Ce changement de prix n'a pas été réalisé sous contrainte réglementaire. En effet, l'ancien prix de souscription restait compris dans une fourchette de +/-10 % de la valeur de reconstitution. Nous considérons que le nouveau prix de souscription, plus proche de la nouvelle valeur intrinsèque de la SCPI, est plus approprié au regard du contexte macro-économique (hausse des taux d'intérêt en Europe) et des spécificités du marché allemand (risque de récession à court terme en Allemagne).

La distribution en 2023 n'est pas affectée par l'évolution des valeurs immobilières. Les immeubles sont loués à des locataires de qualité, avec des flux sécurisés sur le long terme. Ainsi, les prévisions de distribution brute pour 2023 sont confirmées : entre 59,00 et 63,00 €/part (en hausse par rapport à 2022).

### Réduction du délai de jouissance

BNP Paribas REIM France a décidé de réduire le délai de jouissance des parts de la SCPI Opus Real, à compter du 21 septembre 2023. Désormais, la date d'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> jour du deuxième mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription (contre une entrée en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois précédemment).

Par exemple, pour une souscription dont les fonds sont encaissés en novembre 2023, la jouissance des parts est ramenée au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### Investissement du semestre

Le dernier appel de fonds d'une valeur de 5 millions d'euros sera décaissé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 afin de finaliser l'acquisition du magasin de bricolage situé à Brème, portant la valeur totale de l'actif à environ 25 millions d'euros.

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

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



## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

**ENTRÉE**  
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **402 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **1 493 m<sup>2</sup>**

**LIBÉRATIONS**  
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **326 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **1 139 m<sup>2</sup>**

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>\*</sup> 3T 2023 (JUILLET - SEPTEMBRE 2023)



**6 IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 30 JUIN 2023 =**

### INDICATEUR DE RISQUE\*\*



\* Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 95,1 % et le TOF « BRUT » de 95,1 %.

\*\* L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre 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 20/09/2023 2 040,00 €/part**  
**PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 21/09/2023 1 840,00 €/part**

**VALEUR DE RETRAIT JUSQU'AU 20/09/2023 1 857,86 €/part**  
**VALEUR DE RETRAIT DEPUIS LE 21/09/2023 1 675,69 €/part**

**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS**

Nombre de parts au 30/06/2023 **102 180**  
Nouvelles parts souscrites au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 **+254**  
Retraits du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 **-2 757**  
Nombre de parts au 30/09/2023 **99 677**

## A L'AFFICHE CE TRIMESTRE

### Appel à candidatures au conseil de surveillance

3 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle.

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 et à compléter et signer **le dossier de candidature au conseil de surveillance**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2024** soit (i) **par courrier recommandé** à l'adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 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)

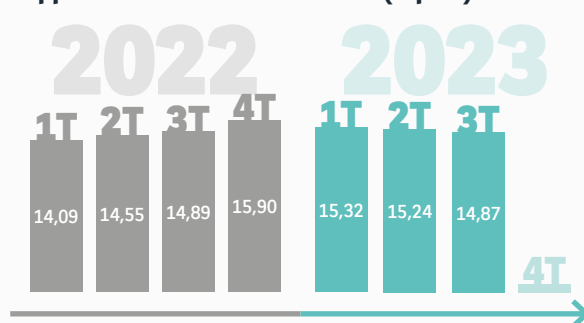
### Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)

	3T 2023
<b>ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>14,01 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/10/2023</b>
Revenus fonciers	7,61 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	6,40 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	1,92 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	12,09 €

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

<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>14,87 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	14,01 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	0,86 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(3)</sup>	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(4)</sup>	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(5)</sup>	-

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



Distribution brute (avant impôt) 2022  
**59,43 €**

Prévision de distribution brute 2023 entre  
**59,00 € et 63,00 €\***

\* 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.

<sup>(1)</sup> Dans le cadre de l'acquisition du magasin de bricolage à Brême, la SCPI perçoit des revenus financiers (4,5 %) de la part du vendeur sur les appels de fonds qui lui sont versés. 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,8195 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 1,1012 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (1,9207 €/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 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 passibles 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.

<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.

## 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 au 1<sup>er</sup> octobre 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)

