



Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2025

BILAN 2024

Le mot de la société de gestion

Au 31 décembre 2024, Opus Real détient un portefeuille immobilier diversifié composé de sept actifs : cinq immeubles de bureaux, un hôtel et un commerce, représentant une valeur totale de 177 millions d'euros. Ces biens sont implantés dans les grandes villes allemandes comme Francfort, Munich, Düsseldorf, Brème et Mannheim. Au 31 mars 2025, le taux d'occupation financier ASPIM (TOF) de la SCPI reste stable à 94,8 %, témoignant d'une gestion locative solide. Au sein de son patrimoine, l'actif de bureaux situé à Ratingen affiche une vacance locative plus importante, en raison de sa localisation en périphérie de Düsseldorf, ville pour laquelle la vacance locative est supérieure à la moyenne nationale.

En 2024, les valeurs vénales des actifs d'Opus Real ont enregistré une baisse annuelle de -5,1 % par rapport au 31 décembre 2023, dans un contexte encore marqué par les tensions économiques. Pour rappel, suite aux expertises du 1^{er} semestre 2024, le prix de souscription a été ajusté à 1 625,00 €/part le 10 septembre 2024. Lors du second semestre 2024, ces ajustements de valeurs se sont atténués avec une baisse limitée à -0,6 % en lien avec une reprise progressive du marché immobilier.

La distribution brute par part en 2024 s'établit à 59,22 euros, en légère baisse par rapport à 2023 (61,06 euros par part), soit un taux de distribution de 3,22 % basé sur le prix de souscription de 1 840,00 euros par part au 1^{er} janvier 2024. Pour les nouveaux souscripteurs, avec un prix de souscription révisé à 1 625,00 euros par part, cela correspondrait à un taux de distribution de 3,64 %, offrant ainsi une opportunité attractive dans une phase de repositionnement de la SCPI.

Chiffres clés 2024

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2024

€	CAPITALISATION⁽¹⁾	160,1 M€
	VALEUR VÉNALE	176,90 M€
	SOIT	1 794,83 €/part
	VALEUR DE RÉALISATION	130,57 M€
	SOIT	1 324,72 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION	158,36 M€
	SOIT	1 606,74 €/part
	VALEUR IFI⁽²⁾	1 324,72 €/part

⁽¹⁾ Sur la base du prix de souscription en vigueur au 31/12/2024 (1 625,00 €/part).
⁽²⁾ Pour les résidents de France.

RÉSULTATS FINANCIERS 2024

	PRODUITS IMMOBILIERS	12,5 M€
	DONT LOYERS	10,0 M€
	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	6,0 M€
	SOIT	60,75 €/part
	REPORT À NOUVEAU	24,96 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION) ⁽³⁾	5,3 mois

⁽³⁾ Avant prélèvement sur les revenus financiers et hors fiscalité allemande.

PERFORMANCES 2024



TRI⁽⁴⁾

5 ans

-2,44 %

⁽⁴⁾ 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⁽⁵⁾

3,22 %

Total de la distribution brute

59,22 €/part

Dont revenus non récurrents⁽⁶⁾

-

⁽⁵⁾ 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 2024 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024.

⁽⁶⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.



RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER⁽⁷⁾

-3,32 %

⁽⁷⁾ 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 (-17,4 %).



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
« ASPIM » MOYEN 2024**

94,8 %

INDICATEUR DE RISQUE⁽⁸⁾



⁽⁸⁾ 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 2024



**NOMBRE DE NOUVELLES PARTS
CRÉÉES SUR L'ANNÉE
(NETTE DES RETRAITS)**

-



**PRIX DE SOUSCRIPTION
À FIN 2024**

1 625,00 €/part



**VALEUR DE RETRAIT
À FIN 2024**

1 479,89 €/part

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

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

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

www.reim.bnpparibas.com



LE PREMIER TRIMESTRE 2025

Évolution du patrimoine

Sur le premier trimestre 2025, aucune cession ni acquisition a été réalisée.



Immeuble de bureau - Uniqs (Bad Homburg)

À l'affiche ce trimestre

Déclaration des revenus 2024 et Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Pour vous accompagner dans la déclaration des revenus de vos SCPI, pensez à vous munir du « **Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2024 de vos SCPI** » qui vous est adressé par courrier par la société de gestion et mis à disposition dans votre Espace Client avec notre **guide explicatif pour la déclaration des revenus 2024 de vos SCPI**.



Retrouvez également notre guide sur notre site internet www.reim.bnpparibas.com rubrique « Documentation » puis « Fiscalité SCPI ».

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€. Cet impôt **s'applique donc sur tous les biens et droits immobiliers détenus au 1^{er} janvier, y compris les parts de SCPI qui sont considérées comme un placement immobilier**.

En effet, l'IFI s'applique sur la valeur des parts de SCPI investies en immobilier, ce qui implique de déclarer chaque année la « **valeur IFI par part** » communiquée par la société de gestion. Cette valeur, multipliée par le nombre de parts détenues, détermine la base taxable de l'IFI.

Retrouvez les modalités de calcul de l'IFI sur notre site internet, rubrique « Actualités » : www.reim.bnpparibas.com.

À noter : 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-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

La valeur IFI de la SCPI Opus Real s'établit à **1 324,72 €/part au 31 décembre 2024**.

Les indicateurs clés du trimestre

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

ENTRÉES



2

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :

84 K€

ET UNE SURFACE TOTALE DE :

492 m²

LIBÉRATIONS



2

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :

97 K€

ET UNE SURFACE TOTALE DE :

492 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽¹⁾ 1T 2025 (JANV. - MARS 2025)

TOF « ASPIM »

94,73 %



● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)

94,73 %

● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER

3,73 %

● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION

3,69 %

● LOCAUX VACANTS

-

● SOUS PROMESSE DE VENTE

-

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION

5,27 %



7

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE
VS 31 DÉC. 2024

=

⁽¹⁾ Rappel : au 2^{ème} semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 94,6 %.

MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION

1 625,00 €/part



VALEUR DE RETRAIT

1 479,89 €/part



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 31/12/2024

98 561

Nouvelles parts souscrites au 1^{er} trimestre 2025

-

Retraits du 1^{er} trimestre 2025

-

Nombre de parts au 31/03/2025

98 561



NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE

DE RETRAIT (AU 31/03/2025)

(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

1 795
SOIT 1,82%

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 1 795 parts en attente de retrait au 31 mars 2025.



Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **19 juin 2025 à 15h30**. 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.

OPTEZ POUR LA CONVOCATION ET LE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Opter pour la convocation et le vote par voie électronique simplifie votre participation aux décisions de votre SCPI en vous offrant un **accès rapide et sécurisé** aux informations nécessaires pour vous permettre de voter facilement à distance, éliminant ainsi les contraintes de temps et de déplacement.

Pour bénéficier de cette option, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement à l'aide du formulaire dûment complété et signé (« choix 1 »), disponible sur notre site www.reim.bnpparibas.com rubrique « Documentation » puis « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur ce lien : **TÉLÉCHARGER LE FORMULAIRE**

Ainsi, vous recevrez un courriel de convocation au moins 15 jours avant la date de l'assemblée générale, vous permettant d'accéder facilement à tous les documents nécessaires et de voter en ligne en quelques clics.

Une solution à portée de main pour participer activement dans la vie de votre SCPI.

N'oubliez pas de cocher le « choix 2 » également si vous n'avez pas encore d'accès à votre Espace Client dans lequel vous pourrez retrouver toutes les informations périodiques liées à la gestion de votre portefeuille.



En plus de ces avantages pratiques, la démarche s'inscrit dans une politique de protection de l'environnement et de développement durable, en contribuant à réduire considérablement les consommations de papier et l'empreinte carbone.

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

	1T 2025
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	14,00 €
DATE DE VERSEMENT	25/04/2025
Revenus fonciers	14,00 €
Revenus financiers ⁽¹⁾	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers ⁽¹⁾	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	14,00 €

Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	14,72 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	14,00 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI ⁽²⁾	0,72 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾	-
Dont distribution récurrente en % ⁽⁴⁾	100,00%
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁵⁾	-

⁽¹⁾ 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 justifiée) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. 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.

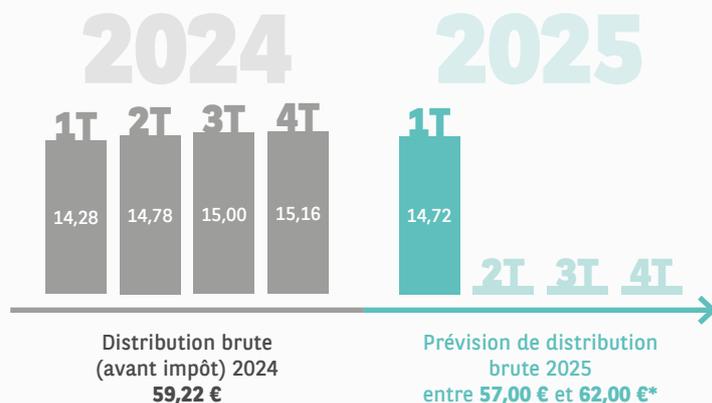
⁽²⁾ Conformément à la convention franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les revenus locatifs générés par les immeubles situés en Allemagne détenus par la SCPI Opus Real sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemand. La fiscalité allemande est directement payée par la SCPI. Les revenus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

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

⁽⁵⁾ 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 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.

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.com



Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (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.com) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

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.

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^{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.com - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas.com

Mise en page : Tintabule - avril 2025