



**Sigrid Duhamel**  
Président du directoire  
de BNP Paribas REIM France



## Opus Real

Issy-les-Moulineaux, le 23 avril 2021

Chère Associée, cher Associé,

Cela fait désormais plus d'un an que la pandémie de la Covid-19 s'est installée dans nos vies quotidiennes. Plus d'un an qu'elle s'invite dans les préoccupations de chaque citoyen, de chaque investisseur particulier ou institutionnel. Plus d'un an, enfin, que cette crise inédite bouscule, voire contredit des modèles de prévision jusqu'alors imperturbables et semble remettre en question les acquis d'un monde que les observateurs économiques appellent désormais celui « d'avant ».

À l'aube d'un nouveau monde qui se cherche encore, nous souhaitons partager avec vous quelques constats et convictions relatifs à l'immobilier d'entreprise et dresser un « état de santé » du marché des SCPI.

### L'immobilier et en particulier l'immobilier de bureaux demeure une classe d'actifs incontournable dans la constitution d'un portefeuille diversifié

La crise sanitaire a imposé de nouveaux modes de travail tel que le recours massif au télétravail qui, normalement, se serait développé très progressivement, sur plusieurs années. Laissons aux entreprises le soin de définir sa norme future. Quelle que soit cette dernière, le bureau comme lieu d'échanges, de créativité des équipes, d'émulation collective, d'innovation et de façonnement du sentiment d'appartenance, reste et restera un élément structurant dans le développement d'une entreprise et l'épanouissement de ses salariés. Le rôle essentiel du bureau n'est plus à démontrer.

La nécessaire application de règles de distanciation sociale sur les lieux de travail, la multiplication des espaces dits « collaboratifs » ainsi que le renforcement des zones de convivialité et l'augmentation des emplois tertiaires contribueront à maintenir un besoin important en surfaces de bureaux. Ceux-ci, en revanche, devront être polyvalents et adaptables aux besoins évolutifs des entreprises sur une même journée.

Pour fidéliser ou attirer de nouveaux talents, les entreprises privilégieront des localisations très accessibles en transports en commun. La « centralité » des immeubles, au cœur des quartiers mixtes, s'impose déjà comme un critère déterminant.

### Les SCPI, un marché résilient dans le contexte de crise

Malgré le contexte économique, sanitaire et social complexe, les épargnants continuent de faire confiance à la pierre papier. Le marché des SCPI de rendement investies en immobilier d'entreprise a ainsi enregistré une collecte nette de près de 6 milliards d'euros en 2020 <sup>(1)</sup>, soit la 3<sup>ème</sup> meilleure année.

Les performances des SCPI ont logiquement enregistré en 2020, notamment au cours des deuxième et troisième trimestres, les effets des franchises et reports de loyers accordés aux locataires les plus fragilisés. Néanmoins, elles ont réussi à maintenir un niveau de rendement tout à fait satisfaisant, les distributions de 2020 n'enregistrant, en moyenne, qu'un repli de 5 % par rapport à 2019.

Enfin, au titre de l'année, le volume des échanges de parts sur le marché secondaire des SCPI était de 1,25 milliard d'euros, soit 1,76 % de la capitalisation, tout à fait comparable au niveau de 2019, soit 1,53 %, aucune frénésie de vente ou d'achat ne s'étant emparée du marché.

### Le rôle renforcé des professionnels de l'immobilier face aux évolutions sociétales

Les entreprises ne travaillent pas aujourd'hui comme elles le faisaient hier et le feront probablement demain. La question n'est pas de s'en inquiéter ou de s'en féliciter. Elle est de savoir comment les accompagner, s'en faire des partenaires, anticiper l'évolution de leurs besoins. Comme tous les métiers complexes, l'immobilier est affaire d'experts. La pierre papier garantit plus que jamais à l'épargnant une gestion professionnelle exercée par une équipe d'experts, très proches de l'ensemble des acteurs de l'immobilier, au service de ses clients investisseurs et locataires.

#### Principaux indicateurs

Marché des SCPI <sup>(1)</sup>  
au 31/12/2020



COLLECTE DE PRÈS DE

**6 Mds €**

3<sup>ème</sup> meilleure collecte annuelle



INVESTISSEMENTS DES SCPI

**8,4 Mds €**



CAPITALISATION DES SCPI

**71,4 Mds €**

(+9,2 % sur un an)

<sup>(1)</sup> Source : Étude IEIF « Analyse annuelle SCPI 2020 » - Données au 31/12/2020.





# Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021

## BILAN 2020

### Le mot de la société de gestion

Opus Real a poursuivi le développement de son patrimoine en 2020 avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux récent dans le centre-ville de Brême, multi-locataires et loué à 100 %, pour un volume d'environ 40 M€. Il permet de consolider un portefeuille disposant de solides fondamentaux. Cet investissement a notamment été permis grâce aux capitaux levés au cours de l'année (total de 39 M€, proche des 42 M€ collectés en 2019, notamment grâce à l'entrée d'un investisseur institutionnel). Du point de vue du résultat et de la distribution 2020, si certaines mesures d'accompagnements consenties au cours de l'année, principalement au locataire de l'hôtel de Munich, ont pu avoir un impact défavorable, elles n'en étaient pas moins nécessaires, dans une volonté de sécurisation des revenus de votre SCPI à plus long terme.

### Chiffres clés 2020

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2020		
	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	153,8 M€
	<b>VALEUR VÉNALE</b>	125,0 M€
	SOIT	1 592,52 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	137,2 M€
	SOIT	1 747,64 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	161,6 M€
	SOIT	2 058,50 €/part
	<b>VALEUR IFI<sup>(2)</sup></b>	1 354,59 €/part

<sup>(1)</sup> Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

<sup>(2)</sup> Pour les résidents de France, 0 € pour les non-résidents.

RÉSULTATS FINANCIERS 2020		
	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	4,2 M€
	DONT LOYERS	2,7 M€
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	2,8 M€
	SOIT	43,64 €/part
	<b>DISTRIBUTION</b>	2,8 M€
	SOIT	44,13 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	5,66 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	1,5 mois

MARCHÉ DES PARTS 2020		
	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR L'ANNEE (NETTES DES RETRAITS)</b>	19 459
	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION À FIN 2020</b>	1 960 €/part
	<b>VALEUR DE RETRAIT À FIN 2020</b>	1 785 €/part

PERFORMANCES		
	<b>DVM 2020<sup>(3)</sup></b>	2,25 %
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2020</b>	100 %

<sup>(3)</sup> Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

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



Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

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

## LE PREMIER TRIMESTRE 2021

Le 13 janvier 2021, Opus Real a procédé à sa 5<sup>ème</sup> acquisition avec un immeuble de bureaux récent de 11 000 m<sup>2</sup>, labellisé LEED Platinum, multi-locataires et situé à Ratingen (agglomération de Düsseldorf). Cette acquisition d'un montant d'environ 46 M€ a notamment été financée grâce au tirage d'une dette court terme auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel pour 18 M€. Le ratio actuel d'endettement d'Opus Real d'environ 27 % est ainsi en ligne avec l'objectif cible du fonds.



Ratingen - Allemagne

### À l'affiche ce trimestre

#### Déclaration fiscale 2020

#### Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> 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 / 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 2020 s'établit à **1 354,59 €/part** pour la SCPI Opus Real (0,00 €/part pour les non-résidents en France).

*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-propriétaire 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](http://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 annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **23 juin 2021 à 9h30 à huis-clos**. Pensez à voter ! Faut de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

### 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 [www.reim.bnpparibas.fr/documentation](http://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](http://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) \*\* 1T 2021 (JANV. - MARS 2021)

LOCAUX LOUÉS (TOF «BRUT») **98,3 %**



● TOF «ASPIM» **98,3 %**

● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS -

LOCAUX VACANTS **1,7 %**

● LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE -

● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION **1,7 %**



5

#### IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE

SOIT UNE VARIATION SUR LE TRIMESTRE **+1**

\*\* Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2020 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 100,0 % et le TOF « BRUT » de 100,0 %.

### MARCHÉ DES PARTS

€ **PRIX DE SOUSCRIPTION** **1 960 €**

📁 **VALEUR DE RETRAIT** **1 785 €**

#### ↔ **ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS**

NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2020 **78 492**

NOUVELLES PARTS SOUSCRITES AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021 **+2 841**

RETRAITS COMPENSÉS PAR DES PARTS NOUVELLES AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021 **-398**

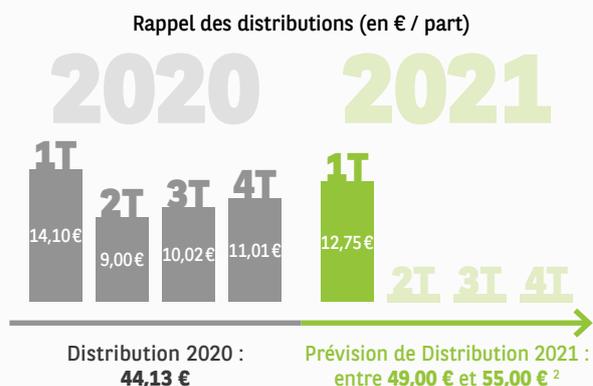
NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2021 **80 935**

## Distribution (pour une part de pleine jouissance)

DATE DE PAIEMENT	23/04/2021
ACOMPTÉ DU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART	12,75 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR <sup>1</sup>	-

<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.

<sup>2</sup> 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.



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 20 01 (« Relations 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 en mars 2021.

**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.

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)

