



Opus Real

Issy-les-Moulineaux, le 24 juillet 2020

Chère Associée, cher Associé,

Nous avons connu des événements d'une intensité rare au cours du dernier semestre. Comme partout en Europe, de larges pans de l'économie allemande se sont mis à l'arrêt pour lutter contre la propagation de la Covid-19. Cependant, l'ampleur de la baisse d'activité devrait être plus faible que dans les autres grands pays européens. Depuis le 20 avril 2020, les mesures de confinement se sont progressivement relâchées. La crise sanitaire façonnera l'environnement économique dans lequel évoluera votre SCPI dans les prochains mois et les prochaines années. Opus Real dispose d'atouts forts pour s'adapter à ce contexte inédit.

Les effets de la Covid-19 sur les marchés immobiliers seront contrastés

Après une année 2019 record, le marché de l'investissement en Allemagne a continué de progresser au premier semestre 2020 malgré la pandémie de Covid-19. Porté par un premier trimestre dynamique (18,6 milliards d'euros investis), un total de 29,4 milliards d'euros a ainsi été investi en immobilier d'entreprise en Allemagne de janvier à juin 2020, soit une hausse de 20 % sur un an. Néanmoins, sur l'ensemble de l'année les volumes investis sont attendus en recul. En effet, compte tenu du contexte actuel, il semble difficile que le marché parvienne à réitérer les performances observées au cours de la seconde partie d'année 2019 (49 milliards d'euros investis de juillet à décembre).



Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France

Des ajustements de loyers, expliqués notamment par l'indexation négative, et des baisses de valeurs vénales peuvent être anticipés. Mais l'ampleur des ajustements sera contrastée entre les actifs prime et les actifs jugés plus risqués, en raison de leurs caractéristiques géographiques, locatives et techniques. Dans certaines zones périphériques, où l'offre en construction est abondante, une baisse des loyers est anticipée. À l'inverse, sur les marchés marqués par une pénurie d'offres, comme à Francfort, Munich, Berlin et Hambourg, les ajustements de loyers devraient être plus limités.

La crise sera un accélérateur des tendances déjà observées

Pendant le confinement imposé dans le cadre de la lutte contre la pandémie, la vie professionnelle de millions de personnes a significativement changé. Pour certaines sociétés et certaines personnes, la transition a été aisée. Pour d'autres, le défi a été majeur, en raison des freins rencontrés (contraintes familiales, logement inadapté au travail, difficulté à se concentrer, isolement). Le télétravail pourrait se développer pour certaines entreprises, même s'il est trop tôt pour émettre des certitudes sur les changements à long terme de cette expérience ponctuelle.

En effet, pour de nombreuses entreprises, les bureaux physiques sont considérés comme le lieu des échanges intenses, de l'inspiration, de la motivation et de l'émulation. La vidéo ne peut pas toujours remplacer la conversation en face-à-face. La résolution de problèmes complexes, le lancement de projets innovants, la négociation avec des fournisseurs ou des clients, exigent généralement une présence physique. Par exemple, IBM, après avoir favorisé le télétravail au début des années 2000, est revenue sur cette décision en février 2017 pour favoriser la créativité des salariés : l'innovation est considérée comme plus importante que la réduction des coûts immobiliers.

Ensuite, les salariés ont aussi besoin de contacts humains. Ils ne se rendent pas au bureau avec l'objectif unique de produire. Le travail est porteur d'une identité sociale autant que de revenus. Les communications, les collaborations, les coopérations et les négociations avec les collègues, les fournisseurs, les clients, les partenaires et les investisseurs sont des interactions professionnelles qui ont une fonctionnalité sociale. Les échanges informels au déjeuner, à la machine à café, mais aussi avant, après (et pendant) les réunions physiques, sont des exemples de temps de convivialité et sont sources de bien-être pour les salariés. De plus, en cas de télétravail prolongé, il existe des risques de confusion entre vie professionnelle et vie privée, liée à l'absence de séparation claire entre l'espace de travail et le domicile.

Enfin, l'immeuble de bureaux, notamment le siège social, participe à la culture de l'organisation et à son unité. Il est l'image de l'entreprise pour les salariés, les clients, les fournisseurs et les partenaires. L'isolement au travail peut faire perdre de vue les enjeux professionnels, la finalité, l'utilité sociale et surtout le rôle que chaque collaborateur remplit. Toutes les organisations, les entreprises à but lucratif, les entreprises de l'économie sociale et solidaire, les associations, les administrations publiques portent un projet collectif qui se matérialise plus facilement dans le temps lorsque les contributeurs peuvent se réunir, s'identifier et se voir en tant que collectif.

En synthèse, cette expérience de télétravail à grande échelle oblige à accélérer la réflexion sur les espaces de bureaux. Le monde du travail post-covid sera celui de la personnalisation, de la flexibilité et du collectif. La réponse ne sera pas unique, mais multiple, avec des formes différentes de travail (bureau, télétravail et tiers-lieux) et dépendra de la réalité de chaque entreprise, de sa culture et de son secteur d'activité. La dimension sociale, conviviale et identitaire du bureau pourrait se renforcer. Plus qu'avant, l'immeuble de bureaux doit être conçu comme un espace de confort, de bien-être, de sociabilité et de productivité, pour attirer les collaborateurs et augmenter la performance des entreprises. Les évolutions précédentes des modes de travail (open space, flex office, etc.) n'ont pas entraîné une baisse significative de la demande de bureaux. À ce titre, il est trop tôt pour se prononcer sur les conséquences du déploiement du télétravail sur le marché locatif.

BNP Paribas REIM intègre les évolutions en cours depuis plusieurs années

Pour le compte de la SCPI Opus Real, nous privilégions les investissements immobiliers dans les marchés les plus profonds, c'est-à-dire ceux qui sont les plus recherchés par les investisseurs et par les locataires. Ces marchés sont considérés comme les plus résilients en temps d'incertitudes économiques.

Les investissements réalisés se concentrent sur des immeubles récents qui présentent de meilleures performances environnementales et favorisent le bien-être et la santé des occupants. En effet, Opus Real est actuellement propriétaire de trois actifs en Allemagne : deux immeubles de bureaux, livrés respectivement en 2017 et 2019, situés dans les agglomérations de Francfort et Munich, et un hôtel exploité sous franchise Ibis, livré en 2016, localisé à proximité de l'aéroport de Munich. En raison des évolutions majeures en cours, les immeubles neufs ou rénovés et localement bien situés sont les plus plébiscités par les investisseurs et par les locataires. Ces immeubles offrent la plus grande flexibilité dans les usages.

Nous suivons avec une attention particulière les évolutions des attentes des locataires. Des tendances structurelles se sont dessinées bien avant la crise sanitaire, qui pourrait accélérer certaines d'entre elles. Le recours accru au télétravail constitue un développement parmi d'autres. Si certaines surfaces de bureaux pourraient se réduire, les espaces de services, d'échanges et de convivialité pourraient augmenter. Quoi qu'il en soit, le bureau se transforme, et la politique d'investissement et de gestion des actifs existants d'Opus Real épouse résolument les évolutions en cours.



Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE

**BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION**

20-21 du 1^{er} semestre 2020 - Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2020

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La pandémie internationale, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance, de manière inédite, a des conséquences lourdes sur l'activité économique et sur la situation financière de nombreuses entreprises en Allemagne. Les instituts de conjoncture prévoient que la reprise ne sera, a priori, pas immédiate. Dans ce contexte, la gestion de trésorerie constitue un enjeu clé pour de nombreux locataires de votre SCPI.

Certains locataires sont fragilisés par les fermetures administratives, décidées dans le cadre de la lutte contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. En Allemagne, des mesures de soutien aux locataires ont été mises en œuvre par le gouvernement, permettant généralement aux locataires de suspendre temporairement le paiement des loyers du 2^{ème} trimestre 2020 et de les reporter jusqu'à juin 2022 en contrepartie d'intérêts.

Au 30 juin 2020, l'ensemble des loyers des immeubles de bureaux, loués à sept locataires de secteurs d'activité variés (santé, information et technologie, architecture, etc.), ont été encaissés.

En revanche, la société de gestion, avec ses équipes locales de BNP Paribas REIM Germany, suit avec une attention particulière la situation de META Hotels GmbH, unique locataire de l'hôtel de Munich. L'activité de l'hôtel est, logiquement, affectée par la crise sanitaire Covid-19. À la suite de discussions constructives avec le locataire et en ligne avec les mesures de soutien aux locataires mises en œuvre par le gouvernement allemand, les équipes de gestion ont accepté de lui accorder des facilités de paiement sans aucune annulation, de façon à favoriser la pérennité de son exploitation dans le temps, et par conséquent, celle des revenus locatifs de la SCPI. Le paiement des loyers du 2^{ème} trimestre 2020 est reporté au plus tard en Juin 2022 et des discussions portant sur les loyers du 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2020 sont actuellement en cours.

La distribution de la SCPI au titre du 2^{ème} trimestre 2020 est affectée par ce report de loyer. Cependant, les trimestres suivants pourront bénéficier d'un effet de rattrapage. Notre priorité reste la défense et la protection des intérêts de nos investisseurs. Le choc économique actuel nous oblige à adopter une approche pragmatique et réaliste envers certains locataires, dans l'objectif de pérenniser les revenus locatifs d'Opus Real.

En outre, votre SCPI poursuit la consolidation de son portefeuille avec l'acquisition, prévue d'ici la fin de l'année 2020, de deux actifs supplémentaires pour un volume d'investissement global d'environ 90 M€.

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2020

€	CAPITAL STATUTAIRE	131 598 250 €
📄	NOMBRE DE PARTS	75 199
👤	NOMBRE D'ASSOCIÉS	2 132
🏠	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾	87,3 M€ SOIT 1 160,92 €/PART
🏢	NOMBRE D'IMMEUBLES	3
📏	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	15 361 m ²
🔑	NOMBRE DE LOCATAIRES	8
📊	MONTANT D'ENDETTEMENT	12 M€

⁽¹⁾ Valeur vénale au 31/12/2019 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des acquisitions et des cessions du 1^{er} semestre 2020.

PERFORMANCES 2019 ⁽²⁾

📈	DVM ⁽³⁾ 2019	2,88 %
---	--------------------------------	--------

⁽²⁾ Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

⁽³⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019.



Immeuble H.Trium - Hansastrasse 10 - Munich



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

www.reim.bnpparibas.fr

À L’AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L’assemblée générale mixte d’Opus Real est prévue le **23 septembre 2020 à 9h30**. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

E-Convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d’être convoqués et de voter 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 internet www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

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 2019 pour des revenus perçus en 2021) 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 2019 pour des revenus perçus en 2021) 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 ; vous devez déclarer l’ensemble de ces produits au barème progressif de l’impôt sur le revenu. 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 onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, par les cas de dispense prévus par la loi, pour bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2021, devront retourner le document avant le 30 novembre 2020 à l’adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

 DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2020)	23,10 €/PART	 PRIX DE SOUSCRIPTION	1 960 €/PART
 TAUX D’OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JANV. - JUIN 2020)	100 %	 VALEUR DE RETRAIT	1 785 €/PART
		 NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE (NETTES DES RETRAITS)	16 166

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

Répartition du patrimoine

Répartition géographique* (au 30/06/2020)



 BAD HOMBURG/FRANCFORT	40 %
 HALLBERGMOOS/MUNICH	21 %
 MUNICH	39 %

Répartition par type d’actif* (au 30/06/2020)

 BUREAUX	79 %
 HÔTELS	21 %

* En % des valeurs vénale au 31/12/2019, corrigées des acquisitions et cessions 2020, participations incluses.

Évolution du patrimoine

Votre SCPI n’a acquis ni cédé aucun actif au cours du 1^{er} semestre 2020.

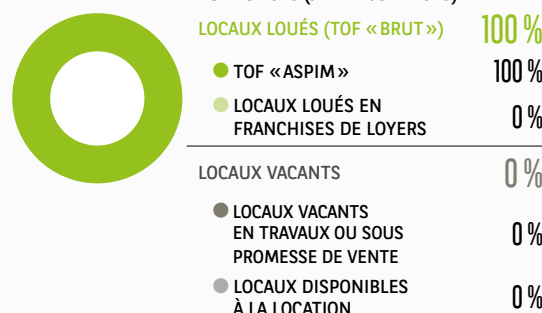
Activité locative

 ENTRÉES	
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	887 K€
ET UNE SURFACE TOTALE DE :	3 142 m²
 LOYERS FACTURÉS	1 782 K€

Taux d’occupation financier (TOF)

	2S 2019	1S 2020	Variation
TOF « ASPIM »**	100 %	100 %	=
TOF « BRUT »	100 %	100 %	=

TOF 1S 2020 (JANV. - JUIN 2020)



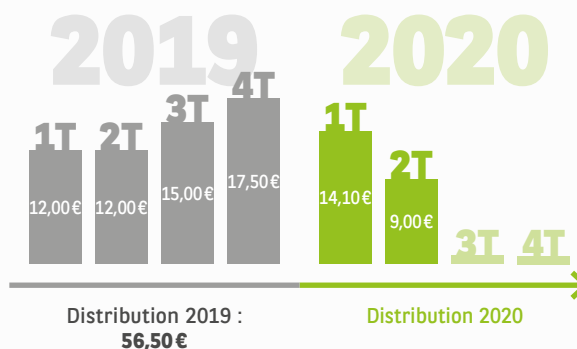
** Calcul selon méthodologie « ASPIM ».

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTÉ DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2020, PAR PART	14,10 €
Date de versement	24/04/2020
ACOMPTÉ DU 2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2020, PAR PART	9,00 €
Date de versement	24/07/2020
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2020)	23,10 €
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 ¹	-

Rappel de distribution (€/part)



¹ Sauf cas de dispense justifié.

MARCHÉ DES PARTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

Indicateurs du semestre

€	PRIX DE SOUSCRIPTION	1 960 €/PART	↔	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2020	
				Nombre de parts au 01/01/2020	59 033
				Nouvelles parts souscrites au 1 ^{er} semestre 2020	+16 271
				Retraits du 1 ^{er} semestre 2020	-105
				Nombre de parts au 30/06/2020	75 199

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Depuis février 2017, le prix de souscription est de 1 960 € comprenant une prime d'émission de 210 €.

Valeur nominale : 1 750 €

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 5 parts

Jouissance : la date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1^{er} jour du 4^{ème} 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 2020, avec un dossier complet, les parts portent jouissance au 1^{er} mars 2021. Le premier versement de dividende interviendra fin avril 2021. Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site : www.reim.bnpparibas.fr

CONDITIONS DE CESSION ET DE RETRAIT

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 : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux 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 **1 785 €** pour une part. Les parts remboursées portent jouissance jusqu'à la fin du mois qui précède celui au cours duquel le remboursement est intervenu.

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 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.

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.

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 - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

