



## Opus Real

Issy-les-Moulineaux, le 26 octobre 2020

Chère Associée, cher Associé,

Dans un contexte où les incertitudes persistent sur la maîtrise de la pandémie et sur la capacité de rebond de l'économie, nous souhaitons vous apporter notre point de vue sur des questions spécifiques relatives au marché de l'immobilier. Il est entendu que l'exercice qui tend à émettre des prévisions, à plus ou moins long terme, est plus que jamais délicat. Nous avons pris connaissance des nouvelles mesures gouvernementales qui ont été mises en oeuvre à compter du 17 octobre dont l'impact reste à mesurer.

Pour cette nouvelle édition de la newsletter accompagnant les indicateurs trimestriels pertinents de la vie de votre SCPI, j'ai demandé à Richard Malle, Global Head of Research et membre du comité exécutif international de BNP Paribas Real Estate, et à Jean-Maxime Jouis, Head of Fund Management et membre du directoire de BNP Paribas REIM France, de nous apporter leur expertise pour mieux comprendre et anticiper les bouleversements qu'engendre cette crise sanitaire inédite.



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

### Richard, que dire du contexte macro-économique en Allemagne au 30 septembre 2020 ?

L'économie allemande devrait connaître une contraction de l'activité économique en 2020 (-5,6%) bien plus modérée que dans l'ensemble de la Zone euro (-8%). Ce résultat s'explique essentiellement par un confinement moins strict en Allemagne, les autorités ayant réussi à mieux limiter la propagation du virus. Le marché du travail a assez bien résisté grâce à un large recours aux dispositifs de chômage partiel (Kurzarbeit). Le taux de chômage devrait rester particulièrement bas, autour de 4,5% d'ici à fin 2021, contre 3% toutefois en 2019.

L'inflation devrait atteindre un très bas niveau en 2020 (+0,6% contre +1,3% en 2019), freinée à la fois par la chute du prix des matières premières et par le déséquilibre provoqué entre moindre demande des consommateurs et progression des stocks des entreprises. Mécaniquement, cela engendrera une moindre progression des loyers au cours des années 2020 et 2021. Enfin, soutenue par une Banque centrale européenne active et un fort appétit des investisseurs pour la dette allemande, les Bunds à dix ans sont attendus en territoire négatif d'ici à au moins fin 2021. Cela favorisera l'attrait pour le placement immobilier outre-Rhin.

### Quels sont les effets de la crise sur le marché immobilier du bureau en Allemagne ?

Bien que moins strictes que dans d'autres pays, les mesures de restriction de circulation prises en Allemagne au printemps dernier ont tout de même impacté à la baisse les niveaux de transactions de bureaux, mais relativement moins qu'en Italie, Espagne ou France. À Berlin, où les volumes commercialisés et les loyers avaient connu des niveaux records en 2019 et où la vacance avait atteint un niveau plancher, les volumes ont diminué de 34% après 9 mois. Munich, le second marché allemand, voit également une baisse des commercialisations de 26%. La chute est néanmoins plus sévère à Hambourg et Francfort, avec une diminution des volumes de respectivement 44% et 39%.

### Un marché des bureaux allemand encore plus attractif

Les taux de vacance des bureaux en Allemagne, très faibles - les marchés étant majoritairement sous-offreurs - n'ont pour le moment pas enregistré d'évolution notable, et étaient déjà attendus en légère hausse avant la crise du fait d'un accroissement des volumes en cours de construction. Le pays semble très à l'abri de toute suroffre, en particulier à Berlin et Munich, où la part des bureaux inoccupés demeure inférieure à 3% à fin septembre et où les bureaux neufs continuent d'être très recherchés par les entreprises. Les niveaux de loyer pour les immeubles les mieux localisés ne devraient donc pas connaître d'ajustement important, voire encore progresser cette année. Dans les quartiers moins recherchés, des baisses modérées de loyers pourraient être observées. L'Allemagne reste le pays le plus demandé par les investisseurs européens, rassurés par son économie robuste et sa gestion de la crise sanitaire. C'est pourquoi les prix de l'immobilier tertiaire pourraient être dans l'ensemble à nouveau orientés à la hausse à court et moyen terme.

### Un télétravail jusque-là peu pratiqué en Allemagne

Le télétravail n'est pour le moment pas très répandu en Allemagne, puisque seuls 12,6% des salariés le pratiquaient fréquemment ou ponctuellement en 2019 (23% en France ou 37% aux Pays-Bas - source Eurostat). L'ampleur de son développement au cours des prochaines années, reste une réelle interrogation. Même si la part des salariés présents physiquement chaque jour pourrait diminuer, la perte de surface pourrait être en partie compensée par un réaménagement des bureaux, avec une augmentation de la surface disponible par salarié afin de respecter les mesures de distanciation sociale et d'offrir plus d'espaces collaboratifs. Enfin, l'emploi salarié allemand est appelé à progresser dans les principales métropoles au cours des dix prochaines années, renforçant la demande en bureau.

### Il n'y a donc pas d'alerte majeure sur l'immobilier tertiaire outre-Rhin et cette crise offrira sans doute aussi des opportunités. Jean-Maxime, pour les SCPI, le sujet de la perception des loyers reste un point central sur lequel BNP Paribas REIM France se concentre. La société de gestion a adopté une démarche très active à ce sujet.

La capacité de nos locataires à honorer leurs loyers pour les trimestres suivants, ou le cas échéant à rattraper les différés de paiement qui ont pu leur être accordés, reste sous haute surveillance. À court terme nous enregistrons, et continuerons certainement d'enregistrer des dégradations de taux d'impayés. Afin de les contrôler, et autant que possible de les résorber, le cas par cas et le pragmatisme doivent être la règle, tout en gardant à l'esprit la primauté absolue de l'intérêt de nos porteurs de parts : faire preuve de souplesse en proposant si nécessaire des reports ou étalements des loyers, voire dans certains cas de la franchise peut s'avérer une stratégie gagnante à long terme, en pérennisant la perception des revenus locatifs et en instaurant une saine relation, quasi partenariale, avec nos locataires. Il en est ainsi avec META Hotels GmbH, unique locataire de l'hôtel Ibis de Munich de votre SCPI (cf. page suivante du document d'information trimestriel). Il ne faut néanmoins pas tomber dans l'excès inverse : le bailleur n'est ni un prêteur en dernier ressort, ni en mesure de supporter les risques liés à la variabilité - voire malheureusement parfois à l'absence de rentabilité - de l'activité commerciale de ses locataires. Nos équipes sont en contact permanent avec les locataires car, sans eux, point de performance pour nos fonds.



**Richard Malle**  
Global Head of Research  
Membre du comité exécutif  
de BNP Paribas Real Estate



**Jean-Maxime Jouis**  
Head of Fund Management  
Membre du directoire  
de BNP Paribas REIM France

**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

**INVESTMENT MANAGEMENT**

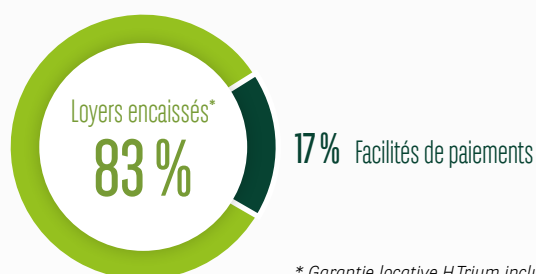
# Opus Real

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Actualité locative

La perception des loyers reste un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers encaissés au 30 septembre 2020 représentent 83 % des loyers quittancés aux locataires depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020.



\* Garantie locative H.Trium incluse.

Le solde concerne des facilités de paiement accordées à META Hotels GmbH, unique locataire de l'hôtel de Munich, en ligne avec les mesures de soutien aux locataires mises en œuvre par le gouvernement allemand. Les équipes de gestion négocient actuellement un échéancier de report de paiement portant sur une partie des loyers de la période du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 et s'étalant au plus tard jusqu'en 2025, permettant au locataire de favoriser la pérennité de son exploitation dans le temps (échéance du bail fixé au 30 juin 2038) et par conséquent celles des revenus locatifs de votre SCPI.

### Évolution du patrimoine

Opus Real a acquis le 31 août 2020 un immeuble de bureaux situé sur une péninsule entre le centre historique et les quartiers plus récents de la ville de Brême pour un prix AEM<sup>1</sup> d'environ 40,5 M€. Construit en 2009, cet immeuble 100 % loué et bénéficiant d'une WALB<sup>2</sup> d'environ 4 années, offre plus de 9 000 m<sup>2</sup> d'espace locatif sur huit étages et permet une utilisation multi-locataires.

La SCPI a, par ailleurs, signé une promesse de vente pour l'acquisition d'un ensemble de deux bureaux situé à proximité de Düsseldorf pour un volume d'environ 47 M€. Cet ensemble récent multi-locataires de 11 000 m<sup>2</sup> est labellisé LEED Platinum. La réitération devrait avoir lieu avant la fin de l'année 2020.

<sup>1</sup> AEM : acte en main.

<sup>2</sup> WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.



Immeuble de bureaux - Teerhof 59 - Brême

## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

**ENTRÉES\***

**8** POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **2 337 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **9 392 m<sup>2</sup>**

**0** **LIBÉRATION**

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) \*\* 3T 2020 (JUIL. - SEPT. 2020)



**4** **IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE**  
VS. 30 JUIN 2020 **+1**

\* Les entrées correspondent aux locataires actuels de l'immeuble de Brême acquis le 31/08/2020.

\*\* Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (6 mois), le TOF «ASPIM» et le TOF «BRUT» étaient de 100 %.

### MARCHÉ DES PARTS

**PRIX DE SOUSCRIPTION** **1 960 €**

**VALEUR DE RETRAIT** **1 785 €**

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

**NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2020** **75 199**

**NOUVELLES PARTS SOUSCRITES AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020** **+1 918**

**RETRAITS COMPENSÉS PAR DES PARTS NOUVELLES AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020** **-90**

**NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2020** **77 027**



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

**www.reim.bnpparibas.fr**

## À L’AFFICHE CE TRIMESTRE

### Assemblée générale

L’assemblée générale ordinaire, réunie à huis-clos le 23 septembre 2020, a pu valablement délibérer, le quorum requis ayant été atteint (38,09 %). L’ensemble des résolutions a été adopté.

Suite à l’assemblée générale, la nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président du conseil de surveillance** : Olivier GIORGETTA (renouvellement lors de l’assemblée générale du 23 septembre 2020 - élu président lors du conseil de surveillance qui a suivi l’assemblée) ;
- **Vice-président du conseil de surveillance** : Jean-Luc BRONSART (renouvellement lors de l’assemblée générale du 23 septembre 2020 - élu vice-président lors du conseil de surveillance qui a suivi l’assemblée) ;
- **Membres du conseil de surveillance** :
  - Xavier DECROCCQ ;
  - Christian LEFEVRE (renouvellement lors de l’assemblée générale du 23 septembre 2020) ;
  - Pierre LE BOULERE ;
  - Bernard PAULET (renouvellement lors de l’assemblée générale du 23 septembre 2020) ;
  - BNP PARIBAS, représenté par Sophie AUTECHAUD (renouvellement lors de l’assemblée générale du 23 septembre 2020) ;
  - BNP Paribas Real Estate Financial Partner, représenté par Nicolas BECKER (renouvellement lors de l’assemblée générale du 23 septembre 2020) ;
  - CARDIMMO, représenté par Alessandro DI CINO.

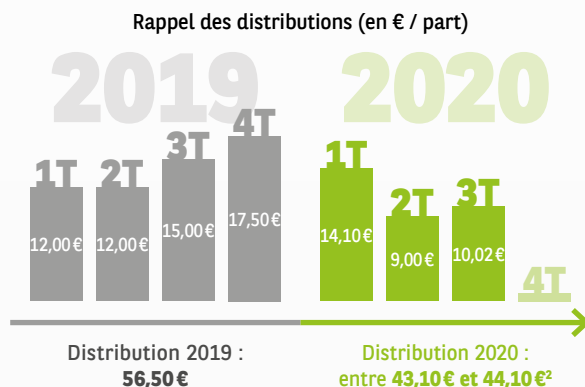
### Appel à candidatures au conseil de surveillance

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 2021** soit (i) **par courrier recommandé** à l’adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux 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)

<b>DATE DE PAIEMENT</b>	<b>26/10/2020</b>
<b>ACOMPTE DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>	<b>10,02 €</b>
<i>Dont revenus de produits financiers</i>	-
<i>Dont revenus de valeurs mobilières</i>	-
<i>Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)</i>	-
<i>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></i>	-



<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 baisse de la distribution en 2020 s’explique principalement par un report d’emploi des fonds pour environ 29 M€, suite à la décision en mars 2020 d’arrêter le processus d’acquisition d’un hôtel à Munich, l’hôtellerie étant particulièrement impactée par la crise sanitaire et la SCPI déjà exposée à ce secteur. Ces fonds seront finalement employés pour l’acquisition d’un actif de bureaux à proximité de Düsseldorf (cf. page précédente). Les facilités de paiement de loyers accordées à META Hotels GmbH, unique locataire de l’IBIS Hôtel de Munich, ont également un impact sur la distribution 2020.

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.

**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)

