

**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

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

Opus Real

Issy-les-Moulineaux, le 25 janvier 2021

Chère Associée, cher Associé,

L'année 2020 s'est achevée sur une note d'espoir, avec le début des campagnes de vaccination, laissant enfin entrevoir la possibilité, à moyen terme, d'une maîtrise de la pandémie. Pour autant, ces derniers mois ont bousculé certaines certitudes économiques établies et accéléré des tendances de fond initiées depuis quelques mois ou années déjà. Il aura fallu nous adapter en un temps record à un contexte inédit.

Comment se sont comportées les SCPI durant cette année 2020 ?

Il est encore un peu tôt pour faire un bilan chiffré, précis et définitif. Cependant, il nous a semblé intéressant de partager un premier constat à travers l'analyse simple de trois données essentielles pour caractériser l'activité d'une SCPI.

I. Revenus 2020 : en moyenne, sur la période du 1^{er} avril au 31 décembre 2020, vos SCPI auront recouvré une part très significative des loyers facturés. Le solde peut correspondre, au cas par cas, à des facilités de paiement (reports), à des négociations en cours ou à des abandons de loyers (parfois assortis d'une prorogation de la durée du bail). Les effets de la crise sanitaire sont donc visibles, personne n'en a jamais douté, mais très supportables par vos SCPI, leur permettant d'honorer l'engagement de distribution 2020 affiché au troisième trimestre.

II - Valeur des actifs : les conclusions des experts immobiliers de vos SCPI ne devraient globalement réajuster que très modérément la valeur des immeubles au 31 décembre 2020 par rapport à leur valeur un an plus tôt. Les variations, certes, ne seront pas homogènes d'une typologie d'actifs immobiliers à une autre. Les bureaux adaptés aux besoins des utilisateurs, notamment ceux situés au sein du quartier central des affaires parisien (QCA) et dont les valeurs sont révisées à la hausse, résisteront plutôt bien. Cette évolution sera partagée par les entrepôts logistiques. La résilience des valeurs, s'agissant des locaux commerciaux, concernera les pieds d'immeubles dans des emplacements de première qualité. Les « retail parks » tireront généralement leur épingle du jeu, tandis que les galeries et centres commerciaux porteront davantage la trace de la crise sanitaire et économique.

III - Liquidité des parts de vos SCPI : pour les SCPI à capital fixe, le volume des échanges de parts sur le marché secondaire a été affecté, enregistrant un repli de presque 40 % par rapport à 2019. Pour autant les prix d'exécution moyens sur l'exercice 2020 comparés sur un an varient à la hausse (de +0,4 % à +8 % selon la SCPI). Le nombre de parts en attente de contrepartie au 31 décembre 2020 représente entre 0,5 % et 1,2 % du nombre total de parts. Ces derniers chiffres sont très rassurants. Pour les SCPI à capital variable les demandes de retrait se sont réalisées dans les conditions habituelles, les souscriptions de nouvelles parts ayant été très supérieures aux demandes de retrait. Ces constats confirment un grand attentisme chez les acquéreurs potentiels mais aussi que les associés existants ont fait preuve de sang-froid et conservé leur détention.

Au total le produit SCPI aura montré en 2020, dans un contexte tout à fait exceptionnel, sa capacité à amortir les chocs, son caractère défensif, sa compétitivité comparée à d'autres classes d'actifs et sa place méritée dans le paysage de l'épargne en général. Plus que jamais, diversification et vision long terme sont les maîtres mots d'une épargne gagnante.

Cette année 2020, si particulière, aura été celle de tous les défis, face auxquels BNP Paribas REIM France a démontré toute sa capacité de résilience, la force de son savoir-faire et de son expertise. À ce titre, je tiens à adresser plusieurs remerciements sincères. Tout d'abord à nos clients locataires, notamment ceux les plus touchés par la crise, que nous avons accompagnés afin de trouver des solutions pérennes dans l'intérêt de tous. Ensuite, à l'ensemble des équipes de BNP Paribas REIM France qui ont fait preuve d'un engagement exceptionnel et exemplaire tout au long de cette période. Et enfin, et surtout, à vous, Associés de nos SCPI, pour la fidélité et la confiance que vous nous témoignez, année après année, permettant d'appréhender ce nouveau millésime avec prudence, espoir et détermination.

Au nom du Directoire et de l'ensemble des collaborateurs de BNP Paribas REIM France, je vous présente nos meilleurs vœux, en particulier de bonne santé, pour cette nouvelle année 2021. Soyez assurés que la société de gestion emploiera toute son énergie à défendre vos intérêts et mériter votre confiance.

Principaux indicateurs OPUS REAL



DVM 2020

2,25 %TAUX DE RECouvreMENT
DES LOYERS**83 %**

(du 01/04/2020 au 31/12/2020)



TOF « ASPIM » 2020

100 %PRIX DE SOUSCRIPTION
DE LA PART**1 960,00 €**

(identique à 2019)





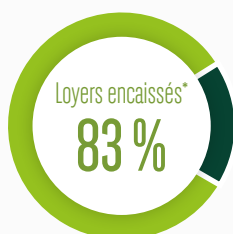
Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE**BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION**20-S2 du 2^{ème} semestre 2020 - Valable du 1^{er} janvier au 30 juin 2021

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Perception des loyers

La perception des loyers continue d'être un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers encaissés au 31 décembre 2020 représentent 83 % des loyers quittancés aux locataires depuis le 1^{er} avril 2020.



17% Discussions en cours

* Garantie locative H.Trium incluse.

Le solde concerne principalement META Hotels GmbH, unique locataire de l'hôtel IBIS à Munich dont le secteur d'activité est particulièrement touché par la crise actuelle. Les équipes de gestion négocient actuellement une solution amiable avec le locataire, pouvant combiner reports de paiement et une part de franchises de loyers, avec comme objectif principal de favoriser la pérennité de l'exploitation sur le long terme. À noter que l'échéancier de paiement en cours de formalisation est pour le moment parfaitement respecté par l'opérateur hôtelier.

Évolution du patrimoine

Pour rappel, Opus Real a procédé en août 2020 à l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Brême pour un prix AEM ⁽¹⁾ d'environ 40,5 M€. Cet actif, 100 % loué et multi-locataires, offre plus de 9 000 m² d'espace locatif et bénéficie en outre d'une WALB ⁽²⁾ d'environ 4 années.

Au 31 décembre 2020, la SCPI a par ailleurs signé une promesse de vente pour un immeuble récent de 11 000 m², labellisé LEED Platinum, multi-locataires et situé à proximité de Düsseldorf. La réitération de cette acquisition d'un volume d'environ 47 M€ a été effective le 13 janvier 2021 grâce notamment au tirage d'une dette court terme auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel pour un montant de 18 M€.

⁽¹⁾ AEM : acte en main.⁽²⁾ WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

Immeuble de bureaux - Teerhof 59 - Brême

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2020

€	CAPITAL STATUTAIRE	137 361 000 €
📄	NOMBRE DE PARTS	78 492
👤	NOMBRE D'ASSOCIÉS	2 281
🏠	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾	126 M€
🏢	NOMBRE D'IMMEUBLES	4
📐	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	24 926 m ²
🔑	NOMBRE DE LOCATAIRES	16
📈	MONTANT D'ENDETTEMENT	20 M€

⁽¹⁾ La valeur vénale des immeubles détenus est calculée sur la base de la valeur vénale au 31/12/2019, ajustée des acquisitions 2020. La valeur vénale au 31 décembre 2020 sera publiée dans le document d'information du 1^{er} trimestre 2021 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

PERFORMANCES 2020 ⁽²⁾

📊	DVM 2020 ⁽²⁾	2,25 %
---	--------------------------------	--------

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

⁽²⁾ 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 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real est prévue le **23 juin 2021 à 09h30**.

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).

Déclaration fiscale 2020 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2021

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2020 au cours du deuxième trimestre 2021 par courrier et sur votre Espace Associé.

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :www.reim.bnpparibas.fr

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2020)	21,03 €/PART
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JUIL. - DÉC. 2020)	100 %

	NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES AU COURS DU 2^{ÈME} SEMESTRE (NETTES DES RETRAITS)	3 471
	PRIX DE SOUSCRIPTION	1 960 €/PART
	VALEUR DE RETRAIT	1 785 €/PART

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2020

Répartition du patrimoine

Répartition géographique*
(au 31/12/2020)



	BAD HOMBURG/FRANCFORT	28,4 %
	HALLBERGMOOS/MUNICH	13,5 %
	MUNICH	27,4 %
	BRÈME	30,7 %

Répartition par type d'actif*
(au 31/12/2020)

	BUREAUX	86,5 %
	HÔTELS	13,5 %

* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

Évolution du patrimoine

Investissement du semestre

• Immeuble de bureaux - Teerhof 59, Brême/Allemagne, acquis pour 40,5 M€ AEM (acte en main).

Cession du semestre

Néant.

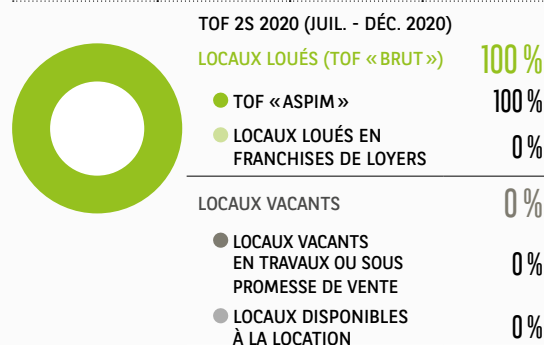
Activité locative

	ENTRÉES**	
9	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2 497 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	10 154 M ²
	LIBÉRATION	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	157 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	762 M ²
	LOYERS FACTURÉS	2 263 K€
	<i>(dont 567 K€ au titre de garanties locatives pour l'actif HTRIUM)</i>	

** 1 entrée sur l'immeuble de Bad Homburg (extension du locataire principal sur la surface libérée durant le semestre) + 8 entrées correspondant aux locataires actuels de l'immeuble de Brême acquis le 31/08/2020.

Taux d'occupation financier (TOF)

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



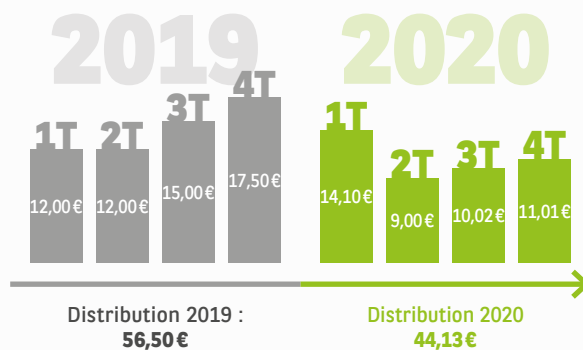
*** Calcul selon méthodologie «ASPIM».

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTE DU 3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2020, PAR PART	10,02 €
Date de versement	26/10/2020
ACOMPTE DU 4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2020, PAR PART	11,01 €
Date de versement	25/01/2021
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2020)	21,03 €
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.

La baisse de la distribution en 2020 s'explique d'une part par les mesures d'accompagnement et facilités de paiement accordées au locataire unique de l'hôtel IBIS à Munich, et d'autre part, par la décision prise en mars 2020 d'arrêter le processus d'acquisition d'un nouvel hôtel, cette classe d'actifs étant l'une des plus touchées par la crise sanitaire. Les fonds ont finalement été réemployés début 2021 pour l'acquisition d'un actif de bureaux à proximité de Düsseldorf (cf. deuxième page du bulletin), mais cette déprogrammation a contrarié les prévisions de génération de revenus pour la SCPI en 2020.

MARCHÉ DES PARTS DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2020

Indicateurs du semestre

<p>€ PRIX DE SOUSCRIPTION 1 960 €/PART</p> <p> VALEUR DE RETRAIT 1 785 €/PART</p>	<p>↔ ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2020</p> <p>Nombre de parts au 30/06/2020 75 199</p> <p>Nouvelles parts souscrites au 2^{ème} semestre 2020 + 3 471</p> <p>Retraits -178</p> <p>Nombre de parts au 31/12/2020 78 492</p>
---	--

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 CESSON 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

