



Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France



Opus Real

Issy-les-Moulineaux, le 24 avril 2020

Chère Associée, cher Associé,

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le pays lutte contre l'épidémie du Covid-19. Dans ce contexte, nous espérons sincèrement que vous et vos proches êtes en bonne santé. Alors que les mesures de confinement se prolongent et que la distanciation sociale devient la nouvelle norme, nous estimons que le maintien du contact avec nos porteurs de parts est essentiel. La période que nous vivons se caractérise par de nombreuses incertitudes et par une volatilité à laquelle nous n'étions plus habitués. La situation évolue tous les jours. Elle nous oblige à rester humbles et prudents dans nos analyses. Ainsi, nous ne prétendons aucunement pouvoir avoir réponse à tout, mais souhaitons vous informer avec la transparence qui a toujours guidé notre approche.

BNP Paribas REIM reste mobilisé et poursuit ses activités.

Face à cette crise sanitaire inédite, BNP Paribas REIM a pris les mesures nécessaires pour assurer la santé et la sécurité de ses collaborateurs, et la continuité de ses activités auprès de ses clients et fournisseurs. Ainsi, nos équipes restent mobilisées et opérationnelles en travaillant désormais à distance, avec toutes les précautions prises en matière de confidentialité et de sécurité.

Le choc récessif devrait être temporaire, malgré un profil de reprise encore incertain.

La pandémie internationale liée au Covid-19 oblige à en évaluer les conséquences pour l'économie mondiale. L'épidémie, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance, a des conséquences directes sur une économie temporairement au ralenti. Si le choc récessif semble être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. La maîtrise de la propagation de l'épidémie ainsi que les mesures publiques d'accompagnement, dans les mois qui suivront la fin du confinement, seront déterminantes pour restaurer la confiance et insuffler un regain de l'activité.

La distribution envisagée au titre du premier trimestre 2020 est maintenue.

Les trois immeubles détenus par votre SCPI sont loués à 100 % dans le cadre de baux de longue durée (10 ans en moyenne) offrant une bonne sécurité des flux locatifs sur le long terme. Aucune difficulté dans la perception des loyers de bureaux n'a été identifiée à ce jour. En revanche, la société de gestion suit avec une attention particulière la situation de META Hotels GmbH, locataire de l'hôtel exploité sous franchise IBIS, situé à proximité de l'aéroport de Munich et dont l'activité est affectée par la crise sanitaire liée au Covid-19. Compte tenu de ses caractéristiques, votre SCPI dispose de solides fondamentaux pour s'adapter à cette situation inédite. Votre SCPI a, en outre, perçu sans aléa significatif, les loyers afférents au premier trimestre. Ainsi, nous confirmons la distribution de dividende au titre du premier trimestre 2020, au cours du mois d'avril, comme prévu. Le recouvrement des loyers du deuxième trimestre 2020 est en cours. Le montant du dividende versé en juillet 2020 dépendra notamment des conditions de ce recouvrement.

L'immobilier est reconnu pour sa résilience.

L'évolution de la situation économique et sanitaire reste incertaine. La crise actuelle aura certainement un effet - ne serait-ce que temporaire - sur la valorisation des actifs immobiliers. À ce stade, il nous semble toutefois prématuré d'en estimer l'ampleur, qui sera en outre variable en fonction de la situation individuelle de chaque actif. La volatilité des marchés financiers depuis quelques semaines illustre la difficulté à mesurer précisément l'effet financier des événements actuels. Pour autant, l'immobilier demeure par définition un investissement à long terme, reconnu pour sa résilience par rapport à d'autres classes d'actifs, avec un couple rendement-risque attractif.

Ajoutons également qu'une baisse momentanée des valeurs pourrait également signifier l'apparition de nouvelles opportunités d'acquisition « à bon compte » pour votre SCPI.

Les transactions immobilières sont ralenties sans être arrêtées.

Pour les acquisitions à l'étude avant le début de la crise sanitaire, une revue des projets a été réalisée. L'analyse s'est notamment fondée sur la typologie, la localisation, la situation locative des immeubles et la solidité financière des locataires. Ainsi, l'investissement sur un actif de bureaux situé dans le centre-ville de Brême en Allemagne se poursuit et une promesse d'achat a été signée le 23 mars 2020 pour un prix de 40,4 M€ actes en main (AEM). L'acte définitif d'acquisition devrait être signé en mai 2020. Il s'agit d'un immeuble de bureaux multi-locataires 100 % loué, bien desservi par les transports en commun et bénéficiant d'une garantie de loyers de 17 mois à compter de la date d'acquisition.

Nous suivons de près l'évolution de la crise sanitaire et des mesures prises par les autorités. La société de gestion adapte ses décisions en fonction du contexte macro-économique et immobilier, en constante évolution. La politique de gestion suit cependant une ligne constante : la recherche de la performance à long terme grâce à des fondamentaux immobiliers solides.



87,3 M€

VALEUR DU PATRIMOINE
AU 31 DÉCEMBRE 2019



79 %

PART DES BUREAUX
DANS LE PATRIMOINE
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



7

NOMBRE DE LOCATAIRES

Assemblée générale annuelle

Dans le contexte actuel inédit, et conformément aux possibilités offertes par les ordonnances gouvernementales parues en mars, votre société de gestion a décidé de reporter la date de l'assemblée générale annuelle de votre SCPI au **23 septembre 2020 à 9h30**.



Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2020

BILAN 2019

Le mot de la société de gestion

En 2019, notons la bonne dynamique de la collecte d'Opus Real, avec 42 M€ de levée de fonds (+94 % par rapport à l'année 2018), l'augmentation du capital statutaire de votre SCPI de 100 M€ à 500 M€ et l'augmentation de la limite d'endettement de votre SCPI pour la porter de 30 % à 40 % de la valeur de réalisation. Opus Real bénéficie de ressources suffisantes pour sécuriser les prochains investissements à venir sur les différents marchés immobiliers allemands ciblant la stratégie de votre SCPI, qui continuent d'offrir de solides fondamentaux.

2019 est la 3^{ème} année de constitution du patrimoine de votre SCPI. Fort de la présence des équipes locales de BNP Paribas REIM Germany, cette année aura permis l'acquisition d'un 3^{ème} actif au cœur de Munich et la mise en place d'un premier financement bancaire à des conditions attractives, propres à optimiser la performance de la SCPI. Opus Real détient ainsi, au 31 décembre 2019, un patrimoine détenu en pleine propriété de 3 actifs récents, 100 % loués au travers des baux de plus de 10 années en moyenne et localisés en périphérie proche de Francfort et de Munich.

En 2019, la distribution de dividendes a progressé pour s'élever à 56,50 €/part (contre 31,08 €/part en 2018).

Chiffres clés 2019

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2019

€	CAPITALISATION⁽¹⁾	115,7 M€
📊	VALEUR VÉNALE	87,3 M€
	SOIT	1 478,83 €/PART
€↗	VALEUR DE RÉALISATION	104,95 M€
	SOIT	1 777,74 €/PART
🕒	VALEUR DE RECONSTITUTION	122,92 M€
	SOIT	2 082,25 €/PART
🏠	VALEUR IFI⁽²⁾	1 214,79 €/PART

⁽¹⁾ Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

⁽²⁾ Pour les résidents de France, 0 € pour les non-résidents.

RÉSULTATS FINANCIERS 2019

💰	PRODUITS IMMOBILIERS	3,5 M€
	DONT LOYERS	2,4 M€
📅	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2,3 M€
	SOIT	57,17 €/PART
💵	DISTRIBUTION	2,3 M€
	SOIT	56,50 €/PART
🔄	REPORT À NOUVEAU	5,31 €/PART
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	1,1 MOIS

MARCHÉ DES PARTS 2019

↔	NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR L'ANNEE (NETTES DES RETRAITS)	21 215
📁	PRIX DE SOUSCRIPTION À FIN 2019	1 960 €/PART
	VALEUR DE RETRAIT À FIN 2019	1 785 €/PART

PERFORMANCES

📈	DVM 2019⁽³⁾	2,88 %
🏠	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2019	100 %

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

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

LE PREMIER TRIMESTRE 2020

Une revue stratégique des deux transactions en cours sur votre SCPI a été effectuée par la société de gestion de façon à adapter notre stratégie d'investissement et servir au mieux les intérêts de nos porteurs de parts. Opus Real poursuit son investissement sur un actif de bureaux situé dans le centre-ville de Brême en Allemagne et une promesse d'achat a été signée le 23 mars 2020 pour un prix de 40,4 M€ actes en main (AEM). Cependant, au vu de l'impact de la situation sanitaire sur le secteur de l'hôtellerie, de la taille de votre SCPI et de son allocation typologique actuelle, votre société de gestion a pris la décision d'arrêter le processus d'investissement portant sur un hôtel situé à Munich pour environ 28,8 M€ et pour lequel elle était entrée en exclusivité en janvier 2020.



Unicus - Bad Homburg - Allemagne

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2020

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} 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 IFI pour la SCPI Opus Real s'établit au 31 décembre 2019 à **1 214,79 €/part** pour les résidents de France (0 € pour les non résidents).

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. 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.

Les indicateurs clés du trimestre

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

	1	ENTRÉE	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	219 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	787 m ²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) ** 1T 2020 (JANV. - MARS 2020)

	LOCAUX LOUÉS (TOF «BRUT»)	100,0 %
	● TOF «ASPIM»	100,0 %
	● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS	0,0 %
	LOCAUX VACANTS	0,0 %
	● LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE	0,0 %
	● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	0,0 %

	3	NOMBRE D'IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE	
		SOIT UNE VARIATION SUR LE TRIMESTRE	-

** Rappel : au 2^{ème} semestre 2019 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 100,0 % et le TOF « BRUT » de 100,0 %.

MARCHÉ DES PARTS

€	PRIX DE SOUSCRIPTION	1 960 €
---	-----------------------------	---------

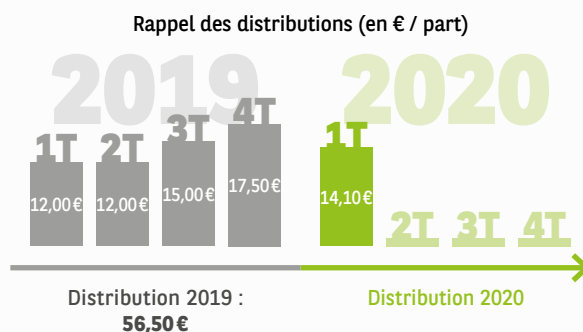
	VALEUR DE RETRAIT	1 785 €
--	--------------------------	---------

	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS	
	NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2019	59 033
	NOUVELLES PARTS SOUSCRITES AU 1 ^{er} TRIMESTRE 2020	+13 623
	RETRAITS COMPENSÉS PAR DES PARTS NOUVELLES AU 1 ^{er} TRIMESTRE 2020	-30
	NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2020	72 626

Distribution (pour une part de pleine jouissance)

DATE DE PAIEMENT	24/04/2020
ACOMPTÉ DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2020, PAR PART	14,10 €
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	-

¹ Sauf cas de dispense justifié.



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