

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI OPUS REAL

4^{ème} trimestre 2025

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

L'investisseur durable d'un monde qui change

Chers Associés,

Le contexte économique continue d'évoluer dans un environnement immobilier toujours complexe en Allemagne, pays où se situent l'ensemble des actifs de votre SCPI. Cela impacte les volumes d'investissements du marché allemand qui, après une phase de stabilité, n'observent pas de signaux significatifs de reprise à court terme. En effet, les volumes investis en 2025 se sont établis à 30 milliards d'euros (vs. 31 milliards d'euros en 2024 et vs. 62 milliards d'euros pour la moyenne à 10 ans). Les valeurs vénales ont continué leur correction en 2025, contrairement au reste de l'Europe, avec une baisse de -1 % constatée entre fin 2024 et le 3^{ème} trimestre 2025.

Les perspectives sont encore plus réservées pour les bureaux situés dans des emplacements secondaires, qui font face à une sélectivité toujours plus intense des investisseurs et des utilisateurs. Cette typologie d'actifs reste fortement pénalisée. Uniquement 7 milliards d'euros ont été investis en 2025 contre 22 milliards d'euros constatés en moyenne entre 2015 et 2024. Ce fort ralentissement se reflète également sur les valeurs de marché des immeubles de bureaux qui accusent un ajustement de -4,1 % sur les trois premiers trimestres de l'année 2025.

Dans ce contexte d'incertitudes, la société de gestion n'a pas réouvert la collecte de cette SCPI en 2025. Cela a naturellement eu pour conséquence de ne pas pouvoir exécuter les ordres de retrait exprimés.

Face à cette situation, nos équipes s'investissent au quotidien dans la gestion du patrimoine de votre SCPI, en tenant compte des

conditions de marché et de la maturité du portefeuille. La stratégie déployée au cours de l'année 2025 s'est ainsi concentrée sur une optimisation rigoureuse du patrimoine existant en procédant à la signature de nouveaux baux avec une attention particulière portée à la qualité des locataires mais aussi en maîtrisant le niveau de charges et en restant attentifs aux opportunités d'arbitrage. Cette approche vise à minimiser l'impact du marché sur la valeur des actifs, dans des conditions de marché jugées moroses, tout en maintenant une gestion prudente des flux financiers de la SCPI.

Le contexte du marché locatif allemand est à l'avantage de locataires exigeants qui demandent des efforts économiques à leur bailleur pour se maintenir dans les immeubles ou s'y installer. Nos équipes agissent au quotidien pour résorber la vacance, déterminante pour la valeur et la liquidité des actifs.

Dans cette logique de recentrage, la société de gestion a fait le choix de renoncer au label ISR, pour Opus Real, depuis le 21 décembre 2025. Cette évolution traduit sa volonté d'adapter son approche ESG aux caractéristiques environnementales intrinsèques des actifs immobiliers composant le patrimoine. Le portefeuille du fonds présente d'ores et déjà des niveaux élevés de performance environnementale.

La société de gestion reste pleinement mobilisée pour conduire cette phase critique avec méthode et discernement.

Au nom de toute l'équipe de gestion, nous vous remercions de votre confiance.

La société de gestion

Depuis le 1^{er} janvier 2026, BNP Paribas Real Estate Investment Management a rejoint BNP Paribas Asset Management, l'entité de gestion d'actifs du groupe BNP Paribas.

Dans le cadre de cette intégration, nous faisons évoluer notre identité visuelle que vous pouvez d'ores et déjà découvrir dans nos documents ainsi que sur l'ensemble de nos supports digitaux, y compris notre site internet.

Nous vous remercions de votre confiance et vous adressons nos meilleurs vœux pour une excellente année.



Les chiffres et données présentés dans ce document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. Les principaux risques liés à un investissement dans une SCPI sont présentés dans le document d'informations clés (DIC). Un renvoi et une présentation est faite dans le chapitre « Lexique et Risques » qui est rappelé par le pictogramme .

Photo de couverture : Bad Homburg - © Rainer Taepper Architektur fotografie

+3,56 %

+3,56 %

92,32 %

160,16 M€

7
IMMEUBLES

3 010
ASSOCIÉS

Article 8

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR (Sustainable Financial Disclosure) du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

INDICATEUR DE RISQUE



Risque le + faible

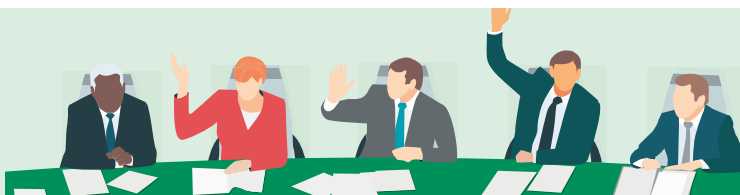
Risque le + élevé

L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Opus Real se tiendra le **jeudi 18 juin 2026 à 15h30**.

Pensez à voter !



OPTEZ POUR LA CONVOCATION ET LE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Opter pour la convocation et le vote par voie électronique simplifie votre participation aux décisions de votre SCPI en vous offrant un **accès rapide et sécurisé** aux informations nécessaires pour vous permettre de voter facilement à distance, éliminant ainsi les contraintes de temps et de déplacement.

Pour bénéficier de cette option, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement à l'aide du formulaire dûment complété et signé (« choix 1 »), disponible sur notre site www.reim.bnpparibas-am.com rubrique « Documentation » puis « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur l'image ci-contre.

Ainsi, vous recevrez un courriel de convocation au moins 15 jours avant la date de l'assemblée générale, vous permettant d'accéder facilement à tous les documents nécessaires et de voter en ligne en quelques clics.

Une solution à portée de main pour participer activement à la vie de votre SCPI.

Pensez à cocher le « choix 2 » également si vous n'avez pas encore d'accès à votre Espace Client dans lequel vous pourrez retrouver toutes les informations périodiques liées à la gestion de votre portefeuille.

En plus de ces avantages pratiques, la démarche s'inscrit dans une politique de protection de l'environnement et de développement durable, en contribuant à réduire considérablement les consommations de papier et l'empreinte carbone.

INFORMATIONS IMPORTANTES – ESPACE EN LIGNE ET DOCUMENTS FISCAUX



Changement de RIB (Relevé d'Identité Bancaire)

Pour des raisons de **sécurité et de conformité RGPD**, les **modifications de RIB** se réalisent **désormais exclusivement via votre Espace Client**. Les demandes transmises par e-mail, courrier ou téléphone ne peuvent plus être traitées.

Récapitulatif des revenus fonciers et financiers

Pour rappel, la société de gestion détermine chaque année, pour chaque associé, le montant des revenus imposables liés aux revenus de ses SCPI et **adresse à chacun par courrier (au mois d'avril) un « récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers » précisant sa quote-part à déclarer**. Vous pouvez également retrouver ce document dans votre **Espace Client**, ainsi que le guide d'aide à la déclaration des revenus de vos SCPI.



À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

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 2025 par courrier et sur votre Espace Client.



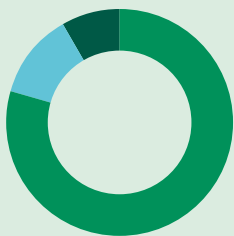
PATRIMOINE

173,5 M€
Valeur vénale
au 30/06/2025⁽¹⁾

55 978 m²
Surface
du patrimoine

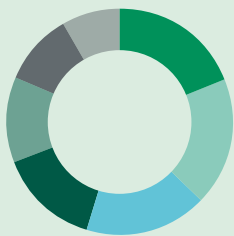
7
Nombre
d'immeubles

Répartition par type d'actif⁽²⁾



- 79,4 % Bureaux
- 12,4 % Commerces
- 8,1 % Hôtellerie

Répartition géographique⁽²⁾



- 19,1 % Düsseldorf (Ratingen)
- 18,3 % Brême
- 17,3 % Francfort (Bad Homburg)
- 14,4 % Munich
- 12,4 % Brême (Toom)
- 10,2 % Mannheim
- 8,1 % Munich (Hallbergmoos)

⁽¹⁾ La valeur vénale au 31 décembre 2025 sera publiée dans le document d'information du 1^{er} trimestre 2026 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

⁽²⁾ En % de la dernière valeur vénale connue.

Acquisitions / cessions du trimestre

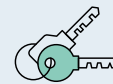
Acquisitions

Aucun investissement n'a été réalisé sur le trimestre.

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée sur le trimestre.

Source : BNP Paribas REIM France.



ACTIVITÉ LOCATIVE

Données du 2^{ème} semestre 2025 (juillet - décembre 2025)

3

Entrées

pour un total
de loyers annualisés de

42 k€

et une surface totale de

386,5 m²

3

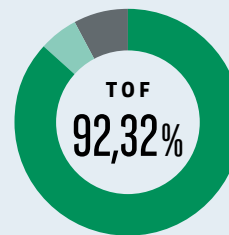
Libérations

pour un total
de loyers annualisés de

37 k€

et une surface totale de

386,5 m²



- 86,87 % Locaux occupés
- 5,45 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 7,68 % Locaux vacants en recherche de locataire

	S1 2025	S2 2025	Variation
TOF « ASPIM »	86,17 %	92,32 %	+6,15 points

67

Nombre
de locataires

5,8 M€

Loyers
facturés

5,03 ans



Performance financière

PERFORMANCE FINANCIÈRE

+3,56 %

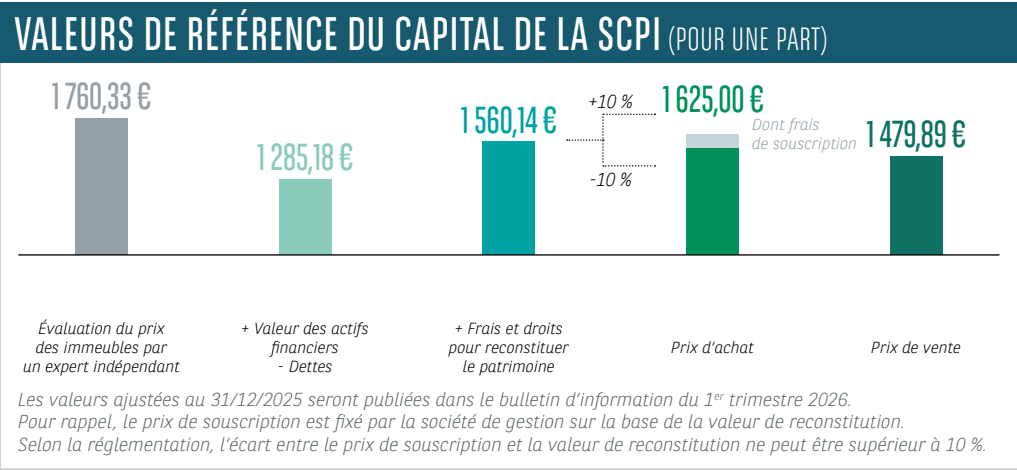
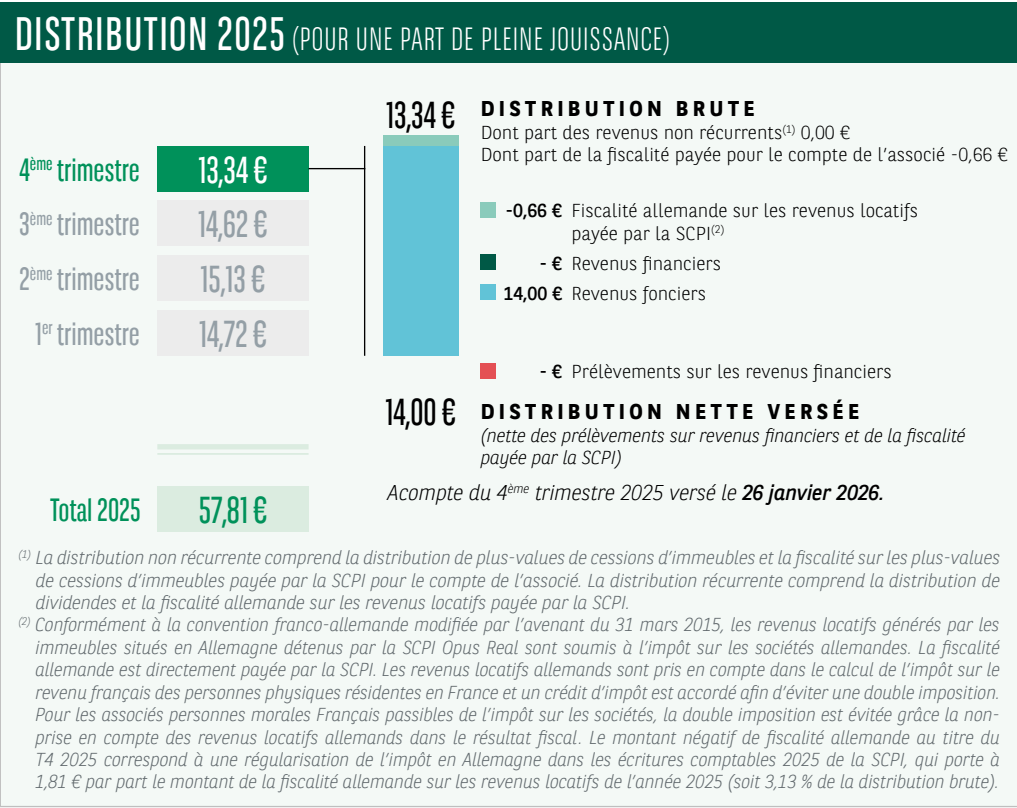
+3,56 %

0,00 %

Taux de distribution
Variation annuelle du prix de souscription



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Associés et nombre de parts					Capitalisation	
	2024	S1 2025	T3 2025	T4 2025		
	2 999	3 010	3 010	3 010	31/12/2024	160,16 M€
	98 561	98 561	98 561	98 561	30/06/2025	160,16 M€
					30/09/2025	160,16 M€
					31/12/2025	160,16 M€

Marché des parts				
	2024	S1 2025	T3 2025	T4 2025
Nombre de parts souscrites	2	-	-	-
Nombre de parts retirées	2	-	-	-
Nombre de parts en attente de retrait	1 419	2 114	2 590	3 490
Soit en pourcentage du nombre de parts	1,4 %	2,1 %	2,6 %	3,5 %

Source : BNP Paribas REIM France.

Opus Real SCPI à capital variable

Date de création : 27 janvier 2017
SIREN : n° 825 296 478 RCS Nanterre
Visa AMF : SCPI n° 18-01 en date du 16 février 2018
Note d'information : actualisée le 1^{er} janvier 2026
Siège social : 50, cours de l'île Seguin -
92100 Boulogne-Billancourt
Société de gestion : BNP Paribas REIM France
Agrément AMF : n° GP-07000031 en date
du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014
au titre de la directive AIFM
Durée de la détention recommandée : 10 ans
Classement SFDR : article 8
Évaluateur immobilier : Cushman & Wakefield
Valuation France
Commissaire aux comptes : Deloitte & Associés
Dépôt : BNP Paribas S.A.

ESPACE CLIENT

Consultez à tout moment les
informations liées à la gestion
de votre portefeuille et actualisez
vos données personnelles directement
depuis votre Espace Client.



À VOTRE ÉCOUTE !

Nos équipes sont à votre disposition
pour toutes questions du lundi au
vendredi, de 9h à 18h :

Par téléphone : 01 55 65 23 55

Par courrier électronique :
administratif-reim@realestate.bnpparibas

Par courrier : BNP Paribas REIM France -
Relation Clients - 50, cours de l'île Seguin -
CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

AVERTISSEMENT

L'investisseur est averti que les SCPI présentent un risque de perte en capital non mesurable a priori. Par ailleurs, les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Pour une description plus complète des risques, merci de vous reporter à la documentation réglementaire de chaque SCPI (document d'informations clés, note d'information, rapport annuel). Le montant de la distribution n'est pas garanti et dépend notamment de la location des immeubles. En outre, la politique d'investissement n'impose aucune restriction sur la variété des secteurs d'activité et du profil des locataires. Enfin, les distributions de dividendes sont soumises à l'accord de l'assemblée générale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Ce document ne doit pas être considéré comme une sollicitation, un conseil en investissement ou une offre de souscrire ou de conclure une quelconque opération et n'emporte aucun engagement contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate Investment Management France. La société de gestion ne garantit ni le rachat de vos parts, ni la vente, ni le prix de vente.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAITS DES PARTS

Conditions de souscription

Les souscriptions sont effectuées auprès de distributeurs habilités par BNP Paribas REIM France ou sont reçues directement par BNP Paribas REIM France. Le nombre minimum de parts à souscrire est d'une part y compris pour les nouveaux associés. Les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du deuxième mois suivant la date de souscription correspondant à la date de complétude du dossier de souscription y compris la réception des fonds.

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 8,93 % HT (10,72 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription est prélevée sur le produit de chaque souscription.

Conditions de retrait ou de cession directe

Conditions de retrait des parts

La valeur de retrait est égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT en vigueur.

Le bulletin de retrait signé doit être adressé par le client ou le distributeur à la société de gestion par email à l'adresse retrait-reim@realestate.bnpparibas ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que la demande soit valablement inscrite sur le registre des ordres, le dossier doit être complet. En cas de nantissement des parts, la mainlevée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Conformément à l'article 422-218 du RGAMF, **les demandes de retrait sont enregistrées sur le registre et traitées par ordre chronologique de réception sous réserve d'une contrepartie de souscription nouvelle du même nombre de**

parts et dans les limites de la clause de variabilité. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance du versement des dividendes à la fin du mois du retrait du registre des associés et à la fin du trimestre qui précède le mois de retrait du registre des associés pour le versement du capital (prime d'émission, prime de fusion, plus-values de cessions d'immeubles).

Conditions de cession directe

L'associé peut céder ses parts directement à un tiers de son choix (« marché de gré à gré ») sous réserve d'agrément de ce dernier obtenu auprès de la société de gestion. Une demande doit alors être adressée par e-mail à retrait-reim@realestate.bnpparibas ou par courrier recommandé avec accusé de réception, mentionnant : nom, prénom, date de naissance, secteur d'activité et nationalité de l'acquéreur, ainsi que le nombre de parts cédées et le prix de cession.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues au bénéfice d'une « US person ».

Les conditions de vente sont librement fixées par les deux parties sans intervention de la société de gestion. L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date. La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement (5 % du prix de cession versés au Trésor Public).

Une commission de cession de 180 € TTC pour frais de dossier sera appliquée par la société de gestion.

Retrouvez tous les détails dans la note d'information de votre SCPI.

FISCALITÉ DES REVENUS DE LA SCPI

Le détail des informations relatives au régime fiscal est disponible dans la **note d'information de votre SCPI** (chapitre « Fonctionnement de la société ») disponible sur le site internet de la société de gestion www.reim.bnpparibas-am.com

Pour rappel, le régime de taxation dépend notamment de la **nature des revenus** (loyers, produits financiers, plus-values), de la **qualité de l'associé** (personne physique ou morale), de sa **résidence fiscale** (France, Union Européenne (UE), Espace Économique Européen (EEE), hors UE) ainsi que du pays de **localisation des actifs**.

La société de gestion **adresse chaque année, en avril, à chaque associé un « récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers » précisant sa quote-part à déclarer, à retrouver également dans son Espace Client** avec le guide d'aide à la déclaration des revenus des SCPI.

Chaque associé est invité, le cas échéant, à se rapprocher de son conseiller afin d'apprécier les incidences fiscales propres à sa situation personnelle.

Capitalisation

Valeur totale du marché des parts de la SCPI. Calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription.

Indicateur de risque

L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

Performance Globale Annuelle (PGA)

La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

Prix de souscription

Le prix de souscription est le montant à payer par un investisseur pour acquérir une part ou une action d'un produit financier ou immobilier, comme une SCPI, un OPCI ou un fonds d'investissement. Il est fixé par la société de gestion et peut évoluer dans le temps.

Règlement SFDR

(Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La réglementation SFDR est une réglementation européenne qui établit des obligations de transparence au niveau de certains produits et services financiers liés à la gestion pour compte de tiers et de leurs producteurs ou gestionnaires.

Report à nouveau

Exprimé en nombre de jours ou en pourcentage, il s'agit d'une dotation mise en réserve par rapport au résultat net. Cet indicateur est essentiel pour constater les réserves financières d'une SCPI disponibles en cas de fluctuations des revenus. Il existe plusieurs raisons pour lesquelles les revenus peuvent varier.

Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) est un indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il s'agit du TRI net de frais avec, à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période.

Valeur de réalisation

À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique. Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Valeur de retrait

Prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert. Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

WALB

Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée moyenne des baux restant à courir.

MIEUX COMPRENDRE LES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX SCPI

Nos équipes s'engagent à mettre en place une stratégie d'investissement sélective et une gestion prudente des investissements pour chacune des SCPI que nous gérons.

Risque général lié au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Risque de perte en capital totale ou partielle

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection.

Risque de variabilité des revenus

Les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés et ne sont en conséquence pas garantis.

Risque de liquidité

Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme « peu liquide ». La société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni leur remboursement.

Risques liés au recours à l'endettement

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également d'augmenter les risques de perte.

Risques en matière de durabilité

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important réel ou potentiel sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte).

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.



APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.