



Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À titre de rappel, la société de gestion a mené au 30 juin 2025 une campagne d'expertises indépendantes du portefeuille immobilier d'Opus Real, conformément aux recommandations de l'AMF adressées aux acteurs du marché des SCPI. Ces expertises ont mis en évidence une baisse de -1,9 % de la valeur du patrimoine à périmètre constant, principalement liée aux actifs de bureaux (-2 % à -7 %). Cette correction s'inscrit dans un contexte de mutation des usages et de télétravail accru, et dans un marché de l'investissement en Allemagne qui demeure non stabilisé, en particulier sur le segment des bureaux.

À la suite de ces expertises, la valeur de reconstitution au 30 juin 2025 s'élève à 1 560,14 €/part soit une baisse de 2,9 % par rapport à la valeur de reconstitution au 31 décembre 2024 de 1 606,74 €/part. Ainsi, le prix de souscription de 1 625,00 €/part de la SCPI Opus Real fait apparaître une surcote de 4,2 % par rapport à la valeur de reconstitution au 30 juin 2025.

Au 3^{ème} trimestre 2025, le taux d'occupation financier (TOF) ASPIM s'élève à 92,05 %, en baisse par rapport au trimestre précédent. Cette diminution s'explique par des libérations intervenues, principalement liées à des départs anticipés et planifiés, qui n'ont pas encore été intégralement compensés par de nouvelles mises en location. Parallèlement, l'évolution du taux d'occupation financier révèle une fragilisation progressive du tissu locatif : la part des surfaces sous franchise de loyer, nulle il y a un an, atteint désormais 5,20 % au 3^{ème} trimestre 2025 (contre 3,73 % au 1^{er} trimestre 2025 et 4,67 % au 1^{er} semestre 2025). Cette dynamique traduit des mesures d'accompagnement consenties afin de consolider l'état locatif dans un environnement de marché des bureaux allemands chahuté. La durée moyenne restante des baux s'élève à 5,6 ans.

La distribution aux associés (hors fiscalité allemande) au 3^{ème} trimestre 2025 s'établit à 14,00 €/part. La distribution prévisionnelle brute, précédemment annoncée entre 57,00 et 62,00 €/part, est donc confirmée pour 2025.

VALEURS DE RÉFÉRENCE DES PARTS AU 30/06/2025



VALEUR DE RÉALISATION

1 285,18 €/part



VALEUR DE RECONSTITUTION

1 560,14 €/part

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Aucun investissement n'a été réalisé sur le semestre.

Les chiffres et données présentés dans le document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de locations des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC).

Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

Connectez-vous à votre **Espace Client** pour accéder à vos informations
et retrouvez toute la documentation sur

www.reim.bnpparibas.com



LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

ACTIVITÉ LOCATIVE



5

ENTRÉES

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :

85 K€

ET UNE SURFACE TOTALE DE :

726 m²



7

LIBÉRATIONS

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :

290 K€

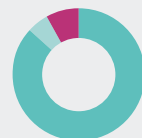
ET UNE SURFACE TOTALE DE :

1 580 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽¹⁾ 3T 2025 (JUILLET - SEPTEMBRE 2025)

TOF « ASPIM »

92,05 %



● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)

92,05 %

● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER

5,20 %

● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION

-

● LOCAUX VACANTS

-

● SOUS PROMESSE DE VENTE

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION

7,95 %



7

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 30 JUIN 2025

=

⁽¹⁾ Rappel : au 1^{er} semestre 2025 (6 mois), le TOF « ASPIM » et le TOF « BRUT » étaient de 94,47 %.

INDICATEUR DE RISQUE⁽²⁾

1

2

3

4

5

6

7

Risque le + faible

Risque le + élevé

⁽²⁾ 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.

MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION

1 625,00 €/part



VALEUR DE RETRAIT

1 479,89 €/part



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 01/07/2025

98 561

Nouvelles parts souscrites au 3^{ème} trimestre 2025

-

Retraits du 3^{ème} trimestre 2025

-

Nombre de parts au 30/09/2025

98 561



NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE
DE RETRAIT (au 30/09/2025)
(% du nombre total de parts)

2 590
soit 2,63 %

Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande. Il n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.

Le volume de souscription ne permet plus d'exécuter les retraits : il reste 2 590 parts en attente de retrait au 30 septembre 2025.

À L'AFFICHE CE TRIMESTRE

Appel à candidatures au conseil de surveillance

2 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de l'assemblée générale annuelle 2026.

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 compléter et signer le dossier de candidature au conseil de surveillance disponible sur notre site internet www.reim.bnpparibas.com rubrique « Documentation » / « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur ce lien pour **TÉLÉCHARGER LE DOSSIER**

Le dossier de candidature complet doit nous être retourné avant le 31 janvier 2026 :

→ soit par e-mail :

administratif-reim@realestate.bnpparibas

Préciser en objet « Candidature + nom de la ou des SCPI concernées »

→ soit par courrier (cachet de la Poste faisant foi) :

BNP Paribas REIM France – Relation Clients

50, cours de l'île Seguin – CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)

	3T 2025
ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	14,00 €
DATE DE VERSEMENT	25/10/2025
Revenus fonciers	14,00 €
Revenus financiers	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	14,00 €

Distribution brute de la SCPI (€/part)

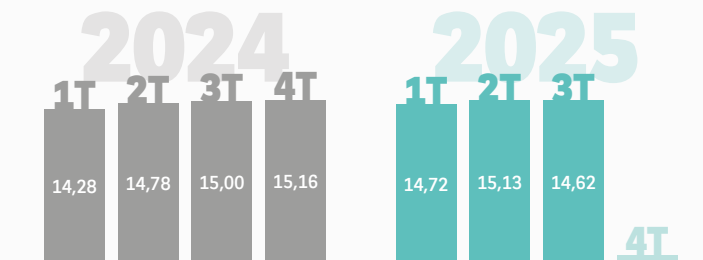
DISTRIBUTION BRUTE	14,62 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	14,00 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI ⁽¹⁾	0,62 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	-
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	100 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	-

fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

⁽³⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI.

⁽⁴⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



Distribution brute (avant impôt) 2024 59,22 € Préviction de distribution brute 2025 entre 57,00 € et 62,00 €*

* Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

⁽¹⁾ Conformément à la convention franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les revenus locatifs générés par les immeubles situés en Allemagne détenus par la SCPI Opus Real sont soumis à l'impôt sur les sociétés allemandes. La fiscalité allemande est directement payée par la SCPI. Les revenus locatifs allemands sont pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu français des personnes physiques résidentes en France et un crédit d'impôt est accordé afin d'éviter une double imposition. Pour les associés personnes morales Français passibles de l'impôt sur les sociétés, la double imposition est évitée grâce à la non-prise en compte des revenus locatifs allemands dans le résultat fiscal.

⁽²⁾ En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la distribution de régularisation n'est pas effectuée.

WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contact : BNP Paribas REIM France

Tél. : 01 55 65 23 55

www.reim.bnpparibas.com



Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC). Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. 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.com) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

SCPI OPUS REAL

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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 - Note d'information actualisée le 3 juillet 2025.

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.

50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation Clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.com - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : Tintabule - octobre 2025

