

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI OPUS REAL

1^{er} trimestre 2026

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

Chers Associés,

Le contexte immobilier allemand a poursuivi les tendances constatées en 2025 avec des volumes toujours en retrait comparées aux moyennes décennales (-24 % avec 7,3 milliards d'euros investis en immobilier commercial au premier trimestre 2026).

Les conséquences du contexte macro-économique pourraient intensifier la polarisation du marché de bureaux allemand, prolongeant durablement la raréfaction de la demande locative pour des emplacements secondaires, alimentant encore la compétition entre les propriétaires cherchant à sécuriser l'occupation de leurs immeubles. Sur le terrain, cela se traduit par la nécessité de déployer des efforts économiques importants sur les loyers et les mesures d'accompagnement réclamées par les locataires pour s'installer dans un immeuble, ou s'y maintenir, générant une pression croissante sur les liquidités des propriétaires et les revenus nets générés par leurs immeubles.

Dans cet environnement, cette classe d'actif faisait déjà face à une sélectivité intense de la part des potentiels investisseurs, dont les exigences pourraient encore s'accroître dans les trimestres à venir. Ces évolutions invitent nos équipes à être particulièrement vigilantes aux évolutions de marché et aux transactions enregistrées afin d'anticiper au plus tôt les projections des revenus et des valeurs des actifs du patrimoine de votre SCPI et reconsidérer régulièrement leur maturité. Nos équipes poursuivent leurs efforts au quotidien pour résorber la vacance, déterminante pour la valeur et la liquidité des actifs et restent attentives aux opportunités d'arbitrage.

Une évolution structurante : passage temporaire à capital fixe

Dans ce cadre marqué par des incertitudes, les associés ont été informés début mars d'une transformation de la SCPI : la variabilité de son capital est suspendue depuis le 5 mars 2026 pour une durée de trois ans. Cette décision a été prise conformément à l'article 6 des Statuts de la SCPI. Cette suspension est réalisée dans l'intérêt des porteurs de parts afin de permettre à la société de gestion de mettre en œuvre les actions nécessaires à la valorisation de leur investissement compte tenu de la conjoncture adverse pour l'immobilier de bureau en Allemagne et d'instaurer un mécanisme de liquidité des parts pour les porteurs qui souhaiteraient y recourir.

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 Architekturfotografie

Les stratégies d'adaptation du patrimoine du fonds tiennent compte de deux priorités :

- Les échéances d'emprunts. La société de gestion étudiera la possibilité d'arbitrer les actifs du portefeuille dès lors que les conditions de marché seront réunies.
- L'optimisation de l'état locatif du patrimoine. Aujourd'hui, le marché immobilier allemand se révèle être à l'avantage de locataires exigeants qui demandent des efforts économiques à leur bailleur pour se maintenir dans les immeubles ou s'y installer. Des répercussions sur la capacité distributive de la SCPI ne peuvent être exclues.

Ce passage temporaire de la SCPI à capital fixe entraîne de nouvelles règles pour la vente et l'acquisition de parts. Il ouvre un marché secondaire. Celui-ci offrira une possibilité de cession aux associés qui le souhaitent, à un prix qui dépendra des confrontations à venir.

Une distribution ajustée au premier trimestre

Malgré la stratégie déployée au cours de l'année 2025 ayant permis une optimisation rigoureuse du patrimoine existant tout en maîtrisant le niveau de charges et d'investissements, le résultat du premier trimestre marque un jalon dans les perspectives de distributions du fonds, incitant la société de gestion à réduire celle-ci à 10,50 € sur la période. Même si l'objectif d'une distribution annuelle en ligne avec l'exercice 2025 demeure, sa réalisation est soumise à plusieurs événements dont l'exécution est encore incertaine. La SCPI dispose d'un report à nouveau qu'elle pourra ainsi utiliser, le cas échéant, pour compléter la distribution de l'année.

Dans cet environnement exigeant, les équipes concentrent leurs actions sur l'optimisation locative du patrimoine et l'adaptation du portefeuille aux conditions de marché, dans une approche prudente et sélective.

La société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

+3,56 %

+3,56 %

93,42 %

160,16 M€

11,13 €

42,17 €

**RÉSULTAT
PAR PART***

** Sous réserve de l'approbation des comptes 2025 lors de l'assemblée générale 2026.*

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



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.

DÉCLARATION FISCALE 2025 : LES INFORMATIONS CLÉS POUR VOS PARTS DE SCPI



Afin de vous accompagner dans la déclaration de vos **revenus 2025 issus de vos SCPI**, BNP Paribas REIM France met à votre disposition l'ensemble des documents nécessaires, accompagné d'un **guide explicatif** destiné à faciliter vos démarches.

LES DOCUMENTS UTILES À VOTRE DÉCLARATION

Pour remplir votre déclaration fiscale, nous vous invitons à vous référer au « **Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2025 de vos SCPI** ». Ce document, établi par votre société de gestion, vous précise les montants à déclarer au titre de vos revenus. Il est **adressé par courrier et également disponible dans votre Espace Client**, accompagné d'un **guide d'aide** à la déclaration.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) : CE QU'IL FAUT SAVOIR

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) concerne les patrimoines immobiliers nets supérieurs à 1,3 million d'euros. Il s'applique aux biens immobiliers détenus :

- directement (résidences principales ou secondaires, biens locatifs) ;
- ou indirectement, notamment via des parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

À ce titre, **détenir des parts de SCPI revient à être propriétaire indirectement d'un ensemble d'actifs immobiliers, générant des revenus locatifs. Par conséquent, la valeur des parts de SCPI doit être prise en compte dans l'assiette taxable de cet impôt.**

Pour l'année 2025, la **valeur IFI de la SCPI Opus Real** s'établit à **1 614,49 € par part**.

Cette information figure dans votre **récapitulatif des revenus** transmis chaque année par votre société de gestion.

La **méthode de calcul de la valeur IFI** par part est détaillée sur notre site internet www.reim.bnpparibas-am.com, rubrique « Actualités ».



TOUT POUR VOTRE DÉCLARATION FISCALE 2025 EN UN SEUL ENDROIT



Depuis votre **Espace Client**, vous pouvez consulter :

Votre récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2025 de vos SCPI

précisant votre quote-part à déclarer

Le guide d'aide à la déclaration des revenus de vos SCPI

également disponible en téléchargement via l'image ci-contre.



À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

- Les résultats des votes à l'assemblée générale de votre SCPI prévue le 11 mai 2026 à 15h30.
- Tout savoir sur la dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2027.



PATRIMOINE

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

Cession

Aucune cession n'a été réalisée sur le trimestre.

Acquisition

Aucune acquisition n'a été réalisée sur le trimestre.

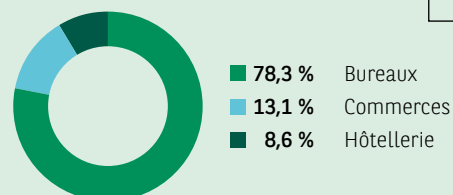
7

Nombre
d'immeubles
au 31/03/2026

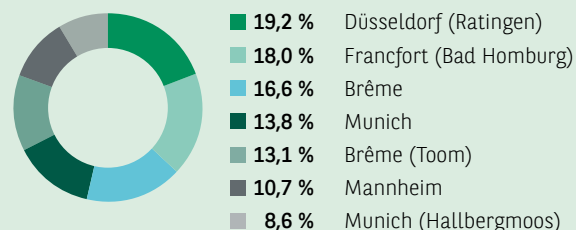
RAPPEL - RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

164,9 M€
Valeur vénale

Répartition par type d'actif⁽¹⁾



Répartition géographique⁽¹⁾



⁽¹⁾ En % de la dernière valeur vénale connue.

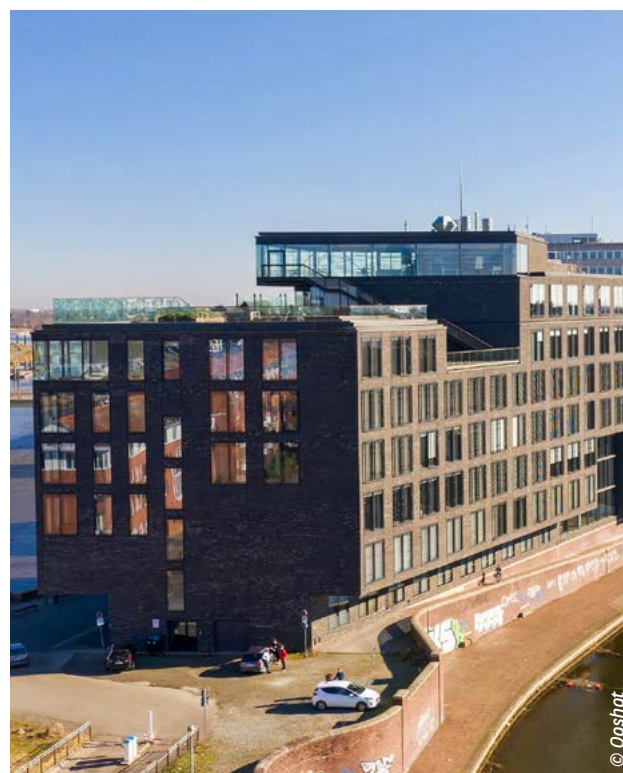
Les expertises immobilières sont réalisées deux fois par an pour les SCPI à capital variable et une fois par an pour les SCPI à capital fixe.



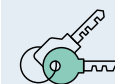
ZOOM SUR...

Le Teerhof - Brême

Au cours du mois de février, le locataire « BREBUS » de l'actif de Teerhof Brême a quitté les lieux et a été remplacé par « 1000 Satellites ». Ce dernier a signé un bail ferme de 8 ans prenant effet le même mois, avec un loyer annuel de 494 K€. Une franchise de loyer de 11 mois a été accordée, ainsi que des travaux d'aménagement à hauteur de 250 K€.



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



ACTIVITÉ LOCATIVE

Données du 1^{er} trimestre 2026 (janvier - mars 2026).

1

Entrée

pour un total
de loyers annualisés de

494 K€

et une surface totale de

3 062 m²

1

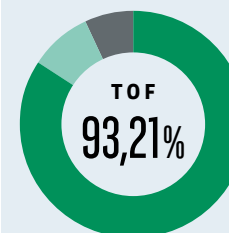
Libération

pour un total
de loyers annualisés de

514 K€

et une surface totale de

3 062 m²



- 84,43 % Locaux occupés
- 8,78 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
- 6,79 % Locaux vacants en recherche de locataire

	T4 2025	T1 2026	Variation
TOF « ASPIM »	92,63 %	93,21 %	+0,58 point

67

Nombre
de locataires

2,1 M€

Loyers
facturés

5,6 ans

Source : BNP Paribas REIM France.

Performance financière

PERFORMANCE
FINANCIÈRE

+3,56 %

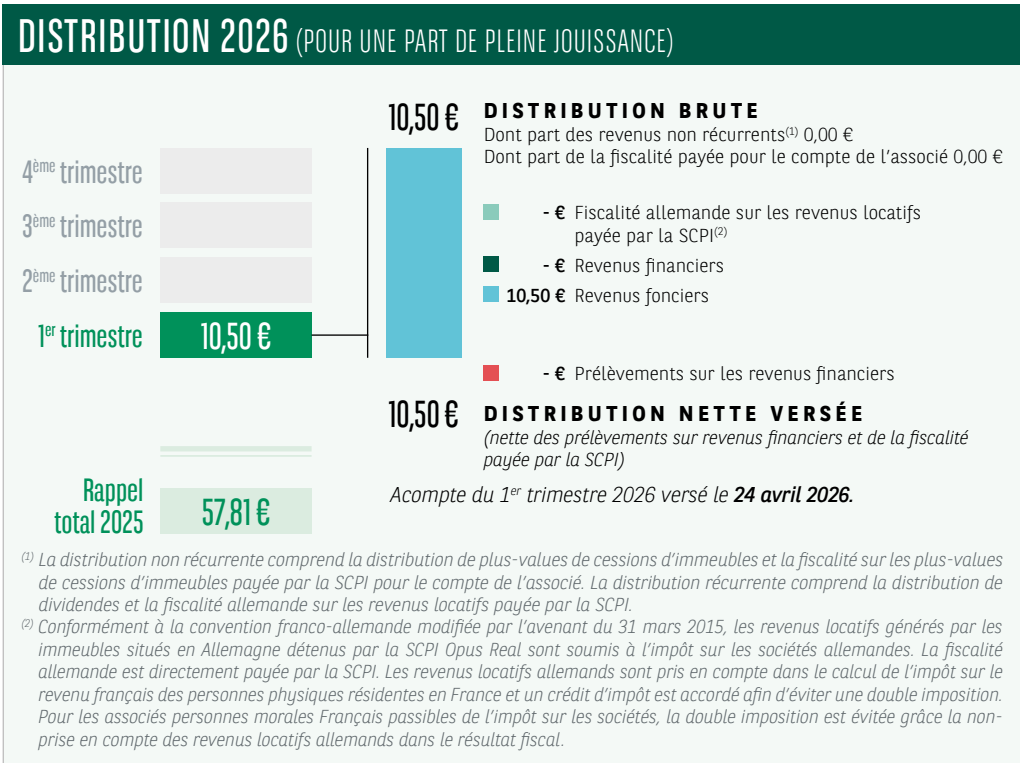
+3,56 %

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	S2 2025	T1 2026*	
	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€
					31/12/2025 160,16 M€
					05/03/2026* 160,16 M€

Marché des parts				
	2024	S1 2025	S2 2025	T1 2026*
Nombre de parts souscrites	2	-	-	-
Nombre de parts retirées	2	-	-	-
Nombre de parts en attente de retrait	1 419	2 114	2 590	3 881
Soit en pourcentage du nombre de parts	1,4 %	2,1 %	2,6 %	3,9 %

Source : BNP Paribas REIM France.

* Du 1^{er} janvier 2026 au 5 mars 2026 - la SCPI ayant suspendu la variabilité de son capital à compter du 5 mars 2026.

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 5 mars 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
Dépositaire : BNP Paribas S.A.

** La SCPI Opus Real a suspendu la variabilité de son capital à compter du 5 mars 2026. Les opérations d'achat et de vente de parts s'effectueront désormais sur le marché secondaire des parts, dont les modalités de fonctionnement sont précisées dans la note d'information disponible sur notre site internet.*

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.

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas-am.com et sur la note d'information (chapitre II « Modalités de sortie ») de votre SCPI.

- 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE ET INFORMATION SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ**
Disponibles auprès de votre conseiller ou de la société de gestion **01 55 65 23 55**.
- 2 ENVOI DU MANDAT**
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex par courrier avec A/R.
- 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE**
Par la société de gestion.
- 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES**
Des ordres validés par la société de gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
- 5 CONFRONTATION**
Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.
- 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION**
Et du nombre de parts échangées sur le site www.reim.bnpparibas-am.com ou au **01 55 65 23 55** dès le jour de la confrontation.
- 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**
Inscription sur le registre des associés.
- 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC - INFORMATION DES DONNEURS D'ORDRES**
Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

Fixation du prix d'exécution		Règles de jouissance
Fréquence : Le 3 ^{ème} mercredi de chaque mois à 12h.	Les ordres doivent être reçus et validés au plus tard l'avant-veille, soit le lundi avant midi.	L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

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.

Marché secondaire des parts

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

Performance Globale Annuelle (PGA)

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Résultat cumulé sur les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Prix de marché

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation. Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée. Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

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 de Rentabilité Interne (TRI)

Le taux de rentabilité interne 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.

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.

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 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'ASPI 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.