

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI OPUS REAL

2^{ème} trimestre 2026

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

En bref

EN BREF

Chers associés,

Le deuxième trimestre 2026 a été marqué par la persistance des tensions géopolitiques au Moyen-Orient, qui continuent de peser sur l'économie mondiale. La BCE a par ailleurs relevé ses taux directeurs de 25 points de base en juin, une décision qui pèse sur les conditions de financement des investisseurs. Sur le marché de l'investissement, les volumes investis en immobilier commercial en Allemagne se sont élevés à environ 12,7 milliards d'euros au premier semestre 2026, en retrait de 20 % par rapport au premier semestre 2025 et de près de 35 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Dans ce contexte, le segment des bureaux, qui représente une part importante du patrimoine de votre SCPI, se distingue toutefois avec **des volumes en légère progression sur un an** (+5 % au deuxième trimestre), **un signal encourageant pour une classe d'actifs** qui retrouve progressivement l'intérêt des investisseurs.

Sur le marché locatif allemand, **la tendance de fond observée depuis plusieurs trimestres se confirme** : avec 1,3 million de m² placés au premier semestre 2026 dans les huit principales villes allemandes, en repli de 5 % par rapport au premier semestre 2025, le marché évolue globalement de manière atone. Seules les places de Berlin et Munich se distinguent, portées par plusieurs grandes transactions, tandis que les villes secondaires peinent à retrouver un rythme d'activité soutenu. Le taux de vacance poursuit sa légère progression, à 9,0 % au premier semestre (+0,7 point sur un an), confirmant la polarisation croissante du marché entre emplacements

prime et localisations secondaires. La demande demeure en effet très largement concentrée sur les actifs de qualité et les emplacements les mieux connectés, une rareté de l'offre qui continue de soutenir les loyers prime malgré un environnement économique par ailleurs peu porteur.

Dans cet environnement, les stratégies d'adaptation du patrimoine de votre SCPI continuent de s'articuler autour de deux priorités :

- D'une part, **l'optimisation de l'état locatif du patrimoine, la société de gestion poursuivant ses efforts pour résorber la vacance et sécuriser l'occupation des immeubles**, dans un marché où le rapport de force reste à l'avantage des locataires.
- D'autre part, la société de gestion continue d'étudier **la possibilité d'arbitrer les actifs du portefeuille dès lors que les conditions de marché le permettront, dans une logique de valorisation de long terme de votre investissement**.

Dans la continuité du premier trimestre, la société de gestion a fixé **la distribution brute du deuxième trimestre 2026 à 12,00 €/part**, en légère hausse par rapport aux 10,50 €/part du premier trimestre 2026. Cette évolution positive s'inscrit toutefois dans le prolongement de la baisse du début de l'année 2026, dans un environnement où plusieurs incertitudes pèsent encore sur la trajectoire des revenus locatifs du patrimoine. Dans ce contexte, la société de gestion réaffirme sa volonté de maintenir une politique de distribution prudente et cohérente.

La société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

93,21%

14,78 M€

CAPITAL
STATUTAIRE

7
IMMEUBLES

3 015
ASSOCIÉS

+3,56%

+3,56%

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.

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026 : LES DÉCISIONS CLÉS POUR VOTRE SCPI

Réunie le **11 mai 2026**, l'assemblée générale d'**Opus Real** a approuvé l'ensemble des résolutions proposées : découvrez ce qu'il faut retenir.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTIONS APPROUVÉS

Les associés ont approuvé les comptes de l'exercice 2025, l'affectation du résultat, ainsi que la distribution au titre dudit exercice.

GOVERNANCE : RENOUVELLEMENTS ET NOMINATIONS AU SEIN DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE VOTRE SCPI

L'assemblée générale a procédé à l'élection de 2 membres du conseil de surveillance (3 candidatures reçues).

Ces nominations contribuent à assurer la continuité et la qualité de la gouvernance de votre SCPI.

Nouvelle composition du conseil de surveillance de la SCPI Opus Real ci-contre :

ÉVOLUTIONS STATUTAIRES : DES AJUSTEMENTS POUR RENFORCER LA GOUVERNANCE

Dans le cadre des résolutions extraordinaires, plusieurs ajustements ont été approuvés, notamment :

- **Adaptation des statuts liée à la réorganisation du groupe BNP Paribas** afin de tenir compte du changement à venir de la dénomination sociale de la société de gestion et du transfert de son siège social. Ces modifications sont de nature formelle et n'affectent ni la stratégie d'investissement de la SCPI, ni son régime réglementaire, ni les droits des associés.
- **Rétablissement d'un quorum réduit à 10 % pour la tenue des assemblées**, afin de préserver la qualité des décisions collectives.
- **Introduction de la téléconsultation** dans le cadre des conseils de surveillance afin d'offrir agilité et flexibilité aux membres, tout en assurant une participation pleine et entière aux échanges et débats grâce aux moyens de visioconférence.

Le texte intégral des résolutions est disponible dans le rapport annuel 2025 de votre SCPI publié sur notre site et en téléchargement ici.

Conseil de surveillance

Président

Olivier GIORGETTA

Vice-Président

Jean-Luc BRONSART

Membres

- Véronique AKOUN
- Xavier-François DECROCCQ
- Maxime DEPREUX (nouveau membre)
- Pierre LE BOULERE
- Christian LEFEVRE
- Bernard PAULET
- CARDIMMO (réélue), représentée par Eric BEQUET

PARTICIPEZ À LA VIE DE VOTRE SCPI

Votre participation aux décisions collectives est essentielle au bon fonctionnement de votre SCPI.

Pour simplifier vos démarches, optez pour l'e-convocation et facilitez votre participation aux prochaines assemblées.



FISCALITÉ : PENSEZ À VOS OPTIONS DE PRÉLÈVEMENT

Selon votre situation, vous pouvez demander à bénéficier d'une **dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire** sur vos revenus financiers.

Vous avez jusqu'au 30 novembre 2026 pour produire votre demande au titre des intérêts et dividendes à percevoir en 2027.



À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

Appel à candidatures au Conseil de surveillance de votre SCPI : certains mandats arrivant à échéance, nous vous partagerons les modalités pour candidater.



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.

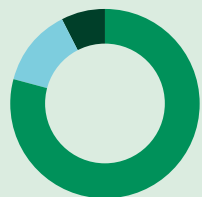
7

Nombre
d'immeubles
au 30/06/2026

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2026

160,9 M€
Valeur vénale

Répartition par type d'actif⁽¹⁾



79,2 %	Bureaux
13,3 %	Commerces
7,5 %	Hôtellerie

Répartition géographique⁽¹⁾



18,4 %	Düsseldorf (Ratingen)
18,1 %	Francfort (Bad Homburg)
18,1 %	Brême
14,0 %	Munich
13,3 %	Brême (Toom)
10,6 %	Mannheim
7,5 %	Munich (Hallbergmoos)

⁽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.



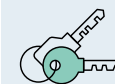
ZOOM SUR...

Ratingen - Düsseldorf

Au cours du trimestre, le locataire Connect Chemicals a quitté l'actif de Ratingen. Ce départ sera partiellement compensé par la signature d'un nouveau bail avec KIEFER, qui a signé un bail de 764 m² pour une durée de 10 ans fermes, à compter du 30 septembre 2026. Le loyer annuel s'élèvera à 150 K€.



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

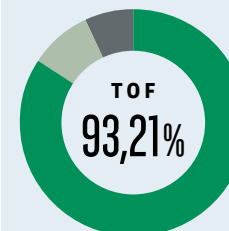


ACTIVITÉ LOCATIVE

Données du 1^{er} semestre 2026 (janvier - juin 2026).

-
Entrée
pour un total
de loyers annualisés de
-
et une surface totale de
-

1
Libération
pour un total
de loyers annualisés de
154 K€
et une surface totale de
688 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 restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
6,79 %	Locaux vacants en recherche de locataire

	S2 2025	S1 2026	Variation
TOF « ASPIM »	92,32 %	93,21 %	-0,89 point

66
Nombre
de locataires

4,3 M€
Loyers
facturés

5,5 ans

Source : BNP Paribas REIM France.

Performance financière

PERFORMANCE
FINANCIÈRE

+3,56 %

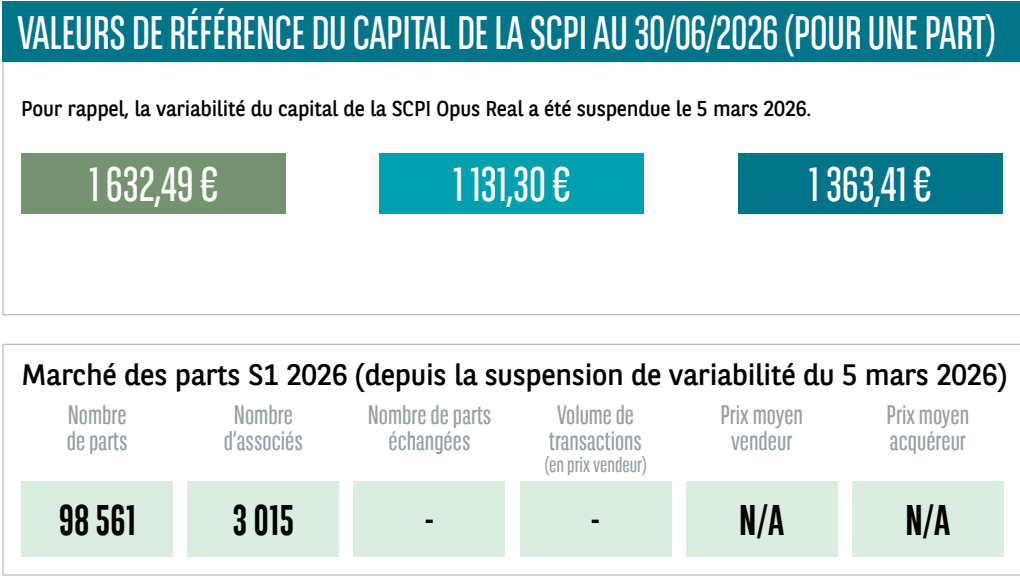
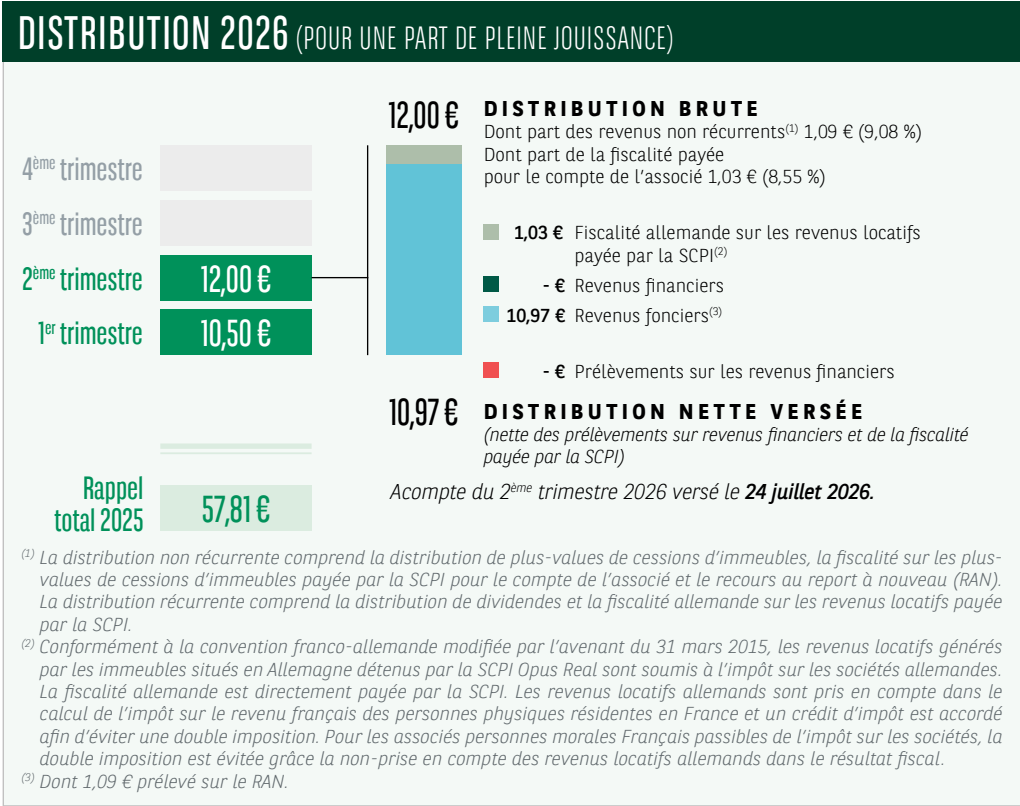
+3,56 %

0,00 %

Taux de distribution
Variation annuelle du prix de souscription



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Évolution du marché secondaire des parts

	2025	T1 2026	T2 2026	S1 2026
Nombre de parts échangées	N/A	Opus Real a suspendu la variabilité de son capital à compter du 5 mars 2026 avec une date de 1 ^{ère} confrontation fixée au 20 mai 2026.	Aucun échange n'a été réalisé depuis la suspension de variabilité du capital.	-
Volume de transactions (en prix vendeur)	N/A			-
Prix moyen acquéreur (par part)	N/A			N/A
Prix moyen vendeur (par part)	N/A			N/A
Dernier prix d'exécution acquéreur (par part)	N/A			N/A
Dernier prix d'exécution vendeur (par part)	N/A			N/A
Nombre de parts inscrites à la vente en fin de période	3 490	3 881	1 646	1 646
Nombre total de parts				
Soit en pourcentage du nombre total de parts	3,5 %	3,9 %	1,7 %	1,7 %

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 11 mai 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@bnpparibas.com

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'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.