

OPUS REAL RAPPORT ANNUEL 2025



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

ORGANES DE GOUVERNANCE

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

n° 300 794 278 RCS NANTERRE

Agrément AMF

en qualité de société de gestion de portefeuille n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Agrément AIFM

en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

La société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

DIRECTOIRE

Timothée RAULY, Président du Directoire*

Valentin MEYER, Directeur Général

Guillaume DELATTRE, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

Sylvie PITTICCO, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

Henri ROMNICIANU, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Product Development

** Depuis le 1^{er} janvier 2026, Timothée Raully exerce la fonction de Président du Directoire de BNP Paribas REIM France, en remplacement de Jean-Maxime Jouis.*

CONSEIL DE SURVEILLANCE

David BOUCHOUCHA, Président du Conseil de surveillance

Anne BON, Vice-Président du Conseil de surveillance

Harold DE VILLEMANDY

Colisée Gérance représentée par **Guillaume DEFRANCE**

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.

BNP Paribas Asset Management, BNP Paribas Real Estate Investment Management et AXA Investment Managers sont désormais unis sous une seule marque, BNP Paribas Asset Management, créant ainsi un leader européen de la gestion d'actifs, présent dans le monde entier.

OPUS REAL

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable*

Régie notamment par les dispositions de l'article L.231 -1 du Code de Commerce, les articles L.214 -24, L.214 -86 et suivants, L.214 -114 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214 -155 et suivants du Code monétaire et financier et par tous les textes subséquents ainsi que par ses statuts.

Capital social

14 784 150 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Numéro d'immatriculation

RCS NANTERRE n° 825 296 478

Visa AMF

SCPI n°18-01 en date du 16 février 2018 - Note d'information actualisée le 5 mars 2026

Conseil de surveillance

Président

Olivier GIORGETTA

Vice-Président

Jean-Luc BRONSART

Membres

- Véronique AKOUN
- Xavier DECROCQ
- Pierre LE BOULERE
- Christian LEFEVRE
- Bernard PAULET
- CARDIMMO représentée par Alessandro DI CINO

Scheibenhäus - Ratingen (Allemagne)

Commissaire aux comptes titulaire

DELOITTE & ASSOCIES
6, Place de la Pyramide
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Dépositaire

BNP PARIBAS SA
16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield Valuation France
185, avenue de Général de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

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 et présente un pourcentage minimum de 1 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/produits/scpi/opus-real>



SOMMAIRE

ORGANES DE GOUVERNANCE	2
ÉDITORIAL	6
CHIFFRES CLÉS	7
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8
MARCHÉ IMMOBILIER	10
Le contexte macro-économique en Allemagne et en Europe	10
Le marché de l'investissement en immobilier commercial en Allemagne	11
Le marché locatif du bureau en Allemagne	11
Le marché locatif de l'hôtellerie en Allemagne	11
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
Patrimoine	12
Situation locative	13
Endettement et levier	14
Dettes et autres engagements (ratio ASPIM)	14
Résultat et distribution	15
Capital et marché des parts	16
Événements postérieurs à la clôture	17
Assemblée générale	17
Tableaux complémentaires	18
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	20

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	24
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	26
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025	28
État du patrimoine	28
Variation des capitaux propres	30
Compte de résultat	30
Annexe financière de la SCPI Opus Real au 31 décembre 2025	33
Informations sur l'état du patrimoine	34
Informations sur la variation des capitaux propres	36
Informations sur le compte de résultat	37
Informations diverses	39
Descriptif du patrimoine au 31 décembre 2025	40
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2026	41
Projets des résolutions à caractère ordinaire	41
Projets des résolutions à caractère extraordinaire	43
ANNEXE SFDR	46
GLOSSAIRE	54



AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

L'année 2025 s'achève dans un contexte immobilier allemand toujours marqué par une visibilité limitée et une dynamique d'investissement historiquement faible, en particulier sur le segment des bureaux. Les volumes investis outre-Rhin, en recul pour la deuxième année consécutive, cumulés à des taux de vacance qui poursuivent leur évolution à la hausse, confirment un marché en phase d'ajustement prolongé, où la sélectivité des investisseurs comme des locataires se durcit. Cette situation se reflète mécaniquement dans les expertises immobilières et dans l'évolution de la valeur des actifs composant votre SCPI.

Dans ce marché particulièrement exigeant, **les expertises au 31 décembre 2025 font ressortir une baisse de 12 M€ du patrimoine**, principalement liée à la poursuite de la correction des valeurs des actifs de bureaux.

Le **taux d'occupation financier (TOF) moyen s'établit à 93,4 %**, en repli modéré par rapport à 2024, conséquence de libérations concentrées sur les immeubles de Ratingen et H.TRIUM qui évoluent tous deux dans des marchés locatifs très concurrentiels. Parallèlement, la part des surfaces sous franchise de loyer a significativement augmenté au fil de l'année, reflétant les efforts économiques consentis pour sécuriser ou reconquérir les locataires, une tendance qui pourrait s'installer dans le temps.

Consciente de ces enjeux, la société de gestion a poursuivi en 2025 **une stratégie d'optimisation du patrimoine existant**, fondée sur trois axes :

- **Renforcement de la qualité locative**, notamment via la signature de nouveaux baux ;
- **Accompagnement des locataires** pour favoriser leur arrivée ou leur maintien dans les immeubles ;
- **Maîtrise des charges** et prudence accrue sur les engagements de travaux.

Aucun investissement n'a été réalisé en 2025, conformément à l'attitude de gestion prudente adoptée depuis plusieurs trimestres.

Sur le plan financier, **le résultat net 2025 s'élève à 42,17 €/part**, en retrait par rapport à 2024 (60,75 €/part), pénalisé par la baisse des loyers consécutive aux départs de locataires, l'augmentation des niveaux d'accompagnement et des impayés. Néanmoins, afin de préserver une stabilité pour les Associés, la société de gestion a décidé d'utiliser une part importante du report à nouveau, permettant ainsi **une distribution brute de 57,81 €/part**, en ligne avec les prévisions communiquées.

L'année 2025 a également été marquée par **une absence de collecte**, empêchant d'honorer les ordres de retrait. Au 31 décembre 2025, **3 490 parts étaient en attente de retrait**, soit 3,5 % des parts en circulation. Dans une logique de protection des intérêts des Associés et afin de donner le temps nécessaire à la SCPI de se stabiliser, **la variabilité du capital a été suspendue le 5 mars 2026 pour une durée de trois ans**, conformément à ses statuts, ouvrant l'accès à un marché secondaire.

Également, dans cet esprit de protection des revenus nets, la société de gestion a fait le choix de renoncer au label ISR en fin d'année, adaptant son approche ESG aux caractéristiques environnementales intrinsèques des actifs immobiliers composant le patrimoine, présentant d'ores et déjà des niveaux élevés de performance environnementale et qui seront préservés.

Ces mesures visent à accompagner deux priorités stratégiques :

- L'anticipation **des échéances d'emprunts** ;
- La **consolidation des états locatifs des actifs de bureaux**, indispensable à la valorisation du patrimoine, à la pérennisation de leurs revenus et au maintien de leur liquidité.

Pour répondre à ces défis, la société de gestion n'exclura pas l'étude d'opérations d'arbitrage lorsque les conditions de marché présenteront une opportunité pour les intérêts des Associés.

Le contexte de la SCPI et du marché de ses actifs invitent la société de gestion à être prudente quant aux perspectives de distribution, qu'elle s'attachera cependant à maintenir dans les trimestres à venir.

Bien que la SCPI évolue dans une période de transition et d'ajustement du marché allemand, les équipes restent pleinement mobilisées pour conduire cette phase avec prudence, rigueur et discernement. Les efforts engagés depuis plusieurs trimestres et la décision stratégique de suspendre temporairement la liquidité constituent des leviers essentiels pour préserver la valeur du patrimoine.

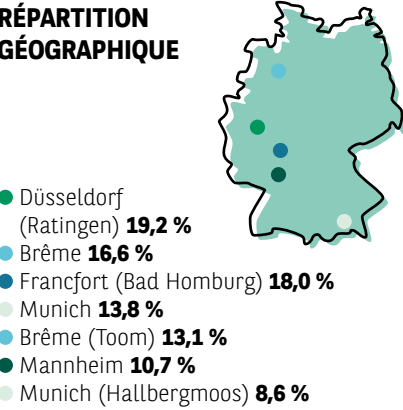
Nous tenons à remercier l'ensemble des Associés pour leur confiance.

Guillaume ROLLAND-EYROLLES
Gérant de la SCPI Opus Real

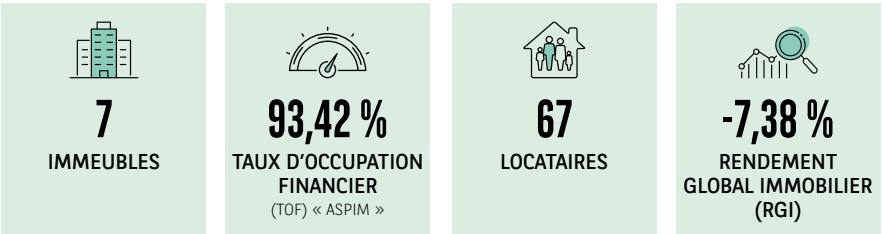
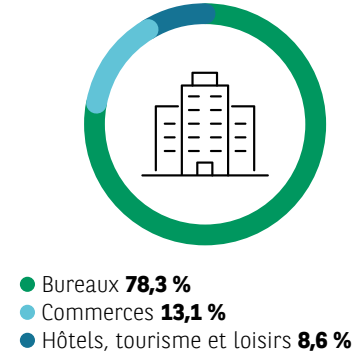
CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



VALEURS DE LA SCPI PAR PART



MARCHÉ DES PARTS



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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

+3,56 %
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

+3,56 %
TAUX DE DISTRIBUTION

42,17 €
RÉSULTAT NET PAR PART

57,81 €
DISTRIBUTION BRUTE PAR PART

11,13 €
REPORT À NOUVEAU (RAN) PAR PART

-2,31 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE 5 ANS

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE

UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, l'entreprise de gestion intensifie ses actions en faveur d'un immobilier plus durable, et prend des engagements ambitieux pour 2026 et au-delà.

NOTRE CHEMIN VERS LA RÉSILIENCE

Avec toujours plus de réglementations, de défis liés au climat, ainsi que de réelles conséquences des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de maintenir nos engagements ESG pour 2026 et au-delà. Notre stratégie ESG porte sur i) l'adaptation au changement climatique, ii) l'atténuation des risques climatiques et iii) la proposition de produits responsables.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat, nous évaluons systématiquement et régulièrement leur exposition aux risques physiques croissants et développons des plans d'adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. Par ailleurs, la prise en compte des risques climatiques physiques est intégrée dans la gestion des risques et dans les décisions d'investissement. Nous poursuivons nos actions de formation auprès des équipes de BNP Paribas REIM et sensibilisons les investisseurs à la nécessité de prendre en considération les risques climatiques physiques, ainsi qu'à l'importance d'anticiper l'adaptation des actifs aux changements climatiques.

ATTÉNUATION DES RISQUES CLIMATIQUES

Nous avons mis en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone⁽¹⁾ pour l'ensemble de notre gamme de fonds d'investissement responsable⁽²⁾ ouverts aux investisseurs,

afin de les aligner sur une trajectoire des émissions de carbone de 1,5°⁽³⁾ d'ici 2035⁽⁴⁾. Pour les actifs concernés, les performances énergétiques et carbone existantes sont évaluées et cartographiées sur une trajectoire CRREM⁽⁵⁾. Les plans d'action actuels et futurs, et les réductions d'énergie et de carbone associées, sont évalués ; les réductions sont suivies dans le temps et les plans d'action sont ajustés en fonction des réductions réalisées.

PRODUITS RESPONSABLES

Nous innovons pour que 100 % des fonds ouverts aux investisseurs, ainsi que nos nouveaux fonds, soient des investissements responsables.

DES PROGRÈS CONSTANTS

En 2025, nous avons poursuivi nos efforts pour avancer sur ces nouveaux engagements. **81 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques**, contre 50 % en 2024. Les actifs identifiés comme présentant un risque élevé ont été revus en termes d'exposition, de couverture assurantielle et de mesures d'adaptation mises en place. Davantage de progrès ont été réalisés dans la modélisation de nos actifs avec l'outil CRREM, ainsi que dans l'ajustement des plans d'action en matière d'énergie et de carbone. **À la fin de l'année 2025, 100 % des fonds ouverts aux nouveaux investisseurs sont des fonds d'investissement responsable.**

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. **Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats.** En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION D'OPUS REAL

En 2021, la SCPI Opus Real a pris le parti de donner à sa politique d'investissement et de gestion une orientation responsable. Le fonds a ainsi choisi d'intégrer des critères ESG spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin de formaliser son engagement.

Le fonds investit dans des actifs présentant de hautes performances environnementales, lesquelles sont notamment attestées par :

- Des niveaux élevés de diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Des certifications environnementales de haut niveau.

Afin d'être considérés comme ayant des caractéristiques environnementales, les actifs doivent démontrer soit un niveau de DPE (diagnostic de performance énergétique) de A ou B, soit l'obtention d'une certification environnementale de niveau BREEAM Very Good (ou équivalent dans d'autres systèmes de certification reconnus).

ABANDON DU LABEL ISR

Dans une 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 (voir annexe SFDR).

⁽¹⁾ Les plans d'action carbone sont basés sur les émissions de CO₂ résultant de la consommation énergétique des parties communes et privatives durant l'exploitation des immeubles.

⁽²⁾ **Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible Investment Funds**, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

⁽³⁾ Une trajectoire de 1,5 degré correspond à un chemin de réduction des émissions de carbone fondé sur la science, visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré maximum par rapport aux niveaux préindustriels.

⁽⁴⁾ La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

⁽⁵⁾ Pour les immeubles inclus dans le périmètre, l'intensité énergétique et carbone actuelle est analysée à l'aide de l'outil CRREM. Le **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)** est un outil développé par des universitaires européens permettant de mesurer la performance énergétique et les émissions de carbone d'un actif en les comparant à sa trajectoire de décarbonisation.

MARCHÉ IMMOBILIER

LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN ALLEMAGNE ET EN EUROPE

En 2025, l’inflation a poursuivi sa stabilisation en Europe autour du taux cible de 2 % de la Banque Centrale Européenne (BCE), ouvrant la voie à de nouvelles baisses des taux directeurs par la BCE. Ce desserrement monétaire a notamment permis une amélioration du pouvoir d’achat des ménages. Toutefois, ces derniers sont restés prudents : les incertitudes politiques et économiques ont freiné la reprise de la consommation des ménages. D’autres moteurs de croissance sont également venus s’ajouter comme les investissements liés à l’intelligence artificielle (IA) ou à la transition énergétique. La zone euro affiche ainsi une croissance annuelle moyenne estimée à 1,5 % en 2025.

En Allemagne, pour la première fois depuis deux ans, l’économie affiche une légère progression de +0,2 % en 2025 après -0,2 % en 2024. Toutefois, la production industrielle allemande reste pénalisée par le coût élevé de l’énergie, toujours supérieur à celui observé avant le déclenchement de la guerre en Ukraine. L’inflation a ralenti pour atteindre 2,2 % fin 2025, convergeant progressivement vers la moyenne de la zone euro. Cette situation a pesé sur les exportations, les produits allemands faisant face à une concurrence internationale accrue, notamment en provenance de la Chine. Les incertitudes entourant la politique commerciale américaine ont pesé sur l’économie allemande, les principaux secteurs industriels (automobile, métallurgie et chimie) étant

particulièrement exposés. La consommation des ménages ne s’est redressée que lentement, affectée par l’inflation et les risques pesant sur l’emploi.

Le contexte économique mondial de 2026 devrait être marquée par le conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes liées à la hausse des prix de l’énergie. Cela pourrait freiner la reprise économique en Europe - malgré les différents plans de relance - avec une croissance attendue autour de 1 % en zone euro, tandis que l’inflation pourrait rester proche de 2,5 %-3 %, sous l’effet des pressions énergétiques. Dans ce contexte, les taux d’intérêt de la Banque Centrale Européenne pourraient augmenter de 75 points de base en 2026. Les marchés immobiliers pourraient donc être à nouveau impactés avec un attentisme des investisseurs et une baisse des transactions en 2026.

En Allemagne, les perspectives économiques apparaissent aujourd’hui plus incertaines. Si les annonces de plans de relance, notamment dans les infrastructures et la défense, constituent un facteur de soutien à la croissance à moyen terme, leur impact à court terme reste dépendant de leur mise en œuvre effective. Par ailleurs, ces mesures interviennent dans un environnement moins favorable, marqué par la remontée des prix de l’énergie, à laquelle l’économie allemande demeure particulièrement exposée en raison de son tissu industriel. Dans ce contexte, les effets positifs attendus des politiques budgétaires pourraient être en partie compensés, voire neutralisés, par le choc énergétique et le maintien d’un niveau élevé d’incertitude.



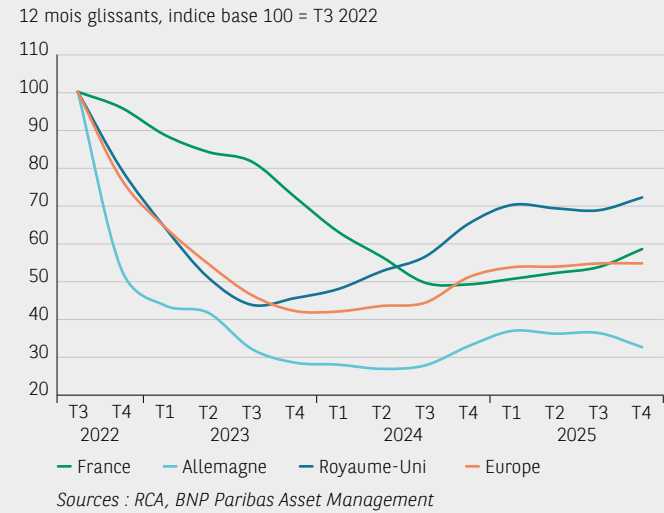
LE MARCHÉ DE L’INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER COMMERCIAL EN ALLEMAGNE

Contrairement au marché européen, celui de l’investissement en immobilier commercial en Allemagne a légèrement baissé en 2025 avec 31,0 milliards d’euros investis (-1 % par rapport à 2024). Les volumes investis restent limités et très inférieurs à leur moyenne quinquennale (-44 %). L’économie allemande, déjà fragilisée, a été de nouveau mise sous pression par les incertitudes politiques, en particulier autour de la politique commerciale américaine. Ce contexte n’a pas favorisé le retour de la confiance : les investisseurs sont restés en retrait du marché de l’investissement immobilier.

Les volumes investis en bureaux se stabilisent à un niveau très faible avec seulement 6,8 milliards d’euros engagés (-60 % par rapport à la moyenne quinquennale). La logistique est en baisse de 11 % par rapport à 2024, davantage impactée par les incertitudes entourant la politique commerciale américaine. En revanche, le commerce et l’hôtellerie s’affichent en hausse sur un an (respectivement +13 % et +64 %).

La plupart des taux de rendement prime se sont stabilisés en 2025. Sur le bureau, ils restent inchangés à 4,20 % à Munich, 4,25 % à Berlin et Hambourg. En revanche, les taux de rendement prime logistique ont connu une légère hausse de 25 points de base pour atteindre 4,50 % à fin 2025.

Évolution des volumes d’investissement en immobilier commercial sur les principaux pays européens

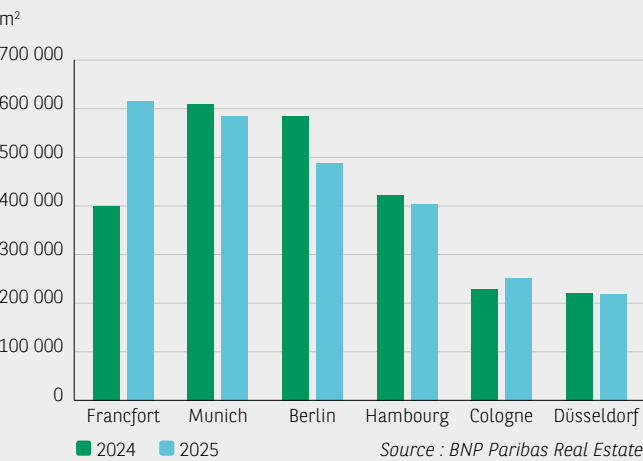


LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ALLEMAGNE

La demande placée sur les 6 principaux marchés de bureaux allemands est restée globalement stable en 2025, atteignant 2,7 millions de m². Ce niveau demeure toutefois nettement inférieur à la moyenne décennale (3,4 millions de m²). Portée par une forte progression de sa demande placée (+54 % vs. 2024), Francfort se hisse à la première place des villes allemandes avec 611 000 m² pris à bail, devant Munich (581 000 m²) et Berlin (486 000 m²).

Les taux de vacance continuent d’augmenter dans les principales villes allemandes. Les taux les plus hauts sont enregistrés à Düsseldorf (12,7 %) et Francfort (12,1 %). Il existe toutefois de fortes disparités entre les périphéries des secteurs, avec une vacance élevée, et les quartiers d’affaires centraux qui affichent des taux de vacance très limités. À titre d’exemple, Munich affiche un taux de vacance de 7,9 % au 4^{ème} trimestre 2025 alors qu’il n’est que de 3,4 % dans le quartier central des affaires.

Demande placée dans les principaux marchés allemands



LE MARCHÉ LOCATIF DE L’HÔTELLERIE EN ALLEMAGNE

Après plusieurs mois de reprise, le marché hôtelier européen montre désormais des signes de stabilisation. La croissance du RevPAR (revenu par chambre disponible) retrouve un rythme plus modéré avec une hausse de 1,7 % sur la période de novembre 2024 à novembre 2025.

En Allemagne, les performances hôtelières restent limitées. À l’échelle nationale, le RevPAR a reculé légèrement, -1 % sur un an, pour atteindre 74 € en 2025. Le marché souffre d’une faible demande de la clientèle d’affaires. De plus, la concurrence accrue sur les prix pèse sur la performance des hôteliers. Cette tendance est particulièrement marquée dans les grandes métropoles, où le RevPAR a nettement diminué, notamment à Berlin, Düsseldorf et Francfort (entre -4 % et -5 % sur un an).

Parmi les principaux marchés allemands, Hambourg occupe la première place en termes d’occupation avec un taux de 77,7 % et la plus forte hausse du nombre de nuitées sur un an. Toutefois, Munich est la ville qui a vu son taux d’occupation progresser le plus rapidement, de 1,9 point entre octobre 2024 et octobre 2025, avec le retour progressif de la clientèle d’affaires et de loisirs.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

Au 31 décembre 2025, votre SCPI détient un patrimoine évalué à 164,9 M€ composé de cinq immeubles de bureaux, d’un hôtel et d’un commerce. Elle ne détient aucune filiale.

En % des valeurs vénales	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Total
Francfort (Bad Homburg)	18,0 %	-	-	18,0 %
Mannheim	10,7 %	-	-	10,7 %
Munich (Hallbergmoos)	-	-	8,6 %	8,6 %
Munich	13,8 %	-	-	13,8 %
Brême (Teerhof)	16,6 %	-	-	16,6 %
Düsseldorf (Ratingen)	19,2 %	-	-	19,2 %
Brême (Toom)	-	13,1 %	-	13,1 %
TOTAL	78,3 %	13,1 %	8,6 %	100,0 %

Les 7 immeubles qui composent le patrimoine de votre SCPI sont des immeubles récents. Les actifs ont été livrés respectivement en 2009 pour les actifs de Brême et Ratingen, 2016 pour l’hôtel Ibis à Munich, 2017 pour l’actif de Bad Homburg, 2019 pour l’actif H.TRIUM à Munich, 2021 pour l’actif Honeycamp à Mannheim et 2023 pour l’actif Toom à Brême.

- Six actifs sont déjà certifiés* :
- Bad Homburg (BREEAM/In Use | Excellent et LEED/Building Design and Construction (BD+C) | Gold) ;
 - Ratingen (BREEAM/In Use | Good, WiredScore/SmartScore - Operational | Silver et LEED/Building Design and Construction (BD+C) | Platinum) ;
 - Teerhof Bremen (BREEAM/In Use | Very Good) ;
 - Toom (DGNB/New Construction | Gold) ;
 - H.TRIUM (BREEAM/In Use | Excellent et WiredScore/WiredScore - Operational | Certified).
 - IBIS Hotel (BREEAM/In Use | Very Good).

L’actif Honeycamp est en cours d’obtention d’une certification DGNB/In Use I Gold.

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Opus Real s’élève à 164,9 M€ hors droits au 31 décembre 2025, soit une diminution de -12,0 M€ par rapport au 31 décembre 2024 (176,9 M€). Cette baisse est liée à la correction des prix des immeubles, par suite de la prise en compte par les experts immobiliers de l’impact des taux sur la valorisation des actifs.

	31/12/2024		31/12/2025		Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	130,57	1 324,72	116,29	1 179,84	-10,94 %
Valeur de reconstitution	158,36	1 606,74	141,58	1 436,35	-10,60 %

ACQUISITIONS 2025

Au cours de l’année 2025, votre SCPI n’a procédé à aucune acquisition.

** BREEAM In-Use est une certification accordée aux actifs en opération pour démontrer leur niveau de performance opérationnelle environnementale. La certification Wired Score est une certification basée sur le niveau de connectivité des immeubles. Les certifications New Construction (DGNB) LEED/Building Design and Construction (BD+C) sont basées sur les caractéristiques de construction et conception des immeubles. Différents niveaux des certifications existent pour matérialiser différents niveaux des atteintes de performance environnementale.*

CESSIONS 2025

Au cours de l’année 2025, votre SCPI n’a procédé à aucune cession.

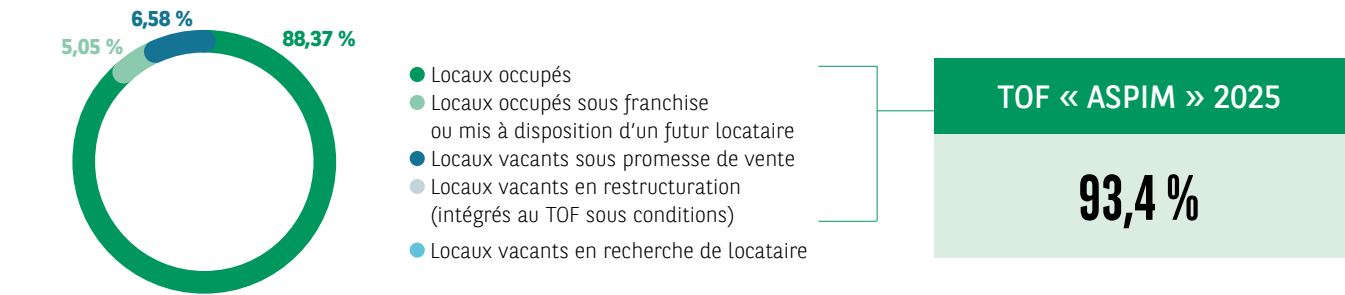
TRAVAUX

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d’un montant total de 968 K€ (dont 836 K€ de travaux immobilisés et 132 K€ de travaux d’entretien), soit 0,6 % de la valeur du patrimoine détenu en direct au 31 décembre 2025. Ce montant des travaux inclut principalement les mesures d’accompagnement sur l’immeuble Scheibenhauhaus situé à Ratingen.

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN% DES LOYERS)

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2025 se présente de la façon suivante :



2021	2022	2023	2024	2025
98,3 %	95,9 %	95,2 %	94,8 %	93,4 %

Le TOF « ASPIM » moyen 2025 s’élève à 93,4 %, en baisse de 1,4 point par rapport à 2024 (94,8 %). Cette évolution correspond à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+1,4 point) qui s’explique principalement par des libérations intervenues au cours de l’année 2025, principalement sur l’actif de H.TRIUM et de Ratingen.

Les franchises constituent une mesure d’accompagnement usuelle et sont particulièrement nécessaires dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 5,0 % des loyers nets et potentiels en 2025, contre 0,1 % en 2024. Les franchises accordées augmentent de 4,9 points par rapport à 2024, cela s’explique par les franchises accordées sur l’immeuble Scheibenhauhaus situé à Ratingen et sur l’actif situé à Brême.

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2025

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
Munich (H.TRIUM)	431	Bureaux	GETIR Germany GmbH
Ratingen	366	Bureaux	xValue GmbH
Ratingen	688	Bureaux	Connect Chemicals GmbH
TOTAL	1 485	350 K€, soit 3,68 % du total des loyers de la SCPI	

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2025

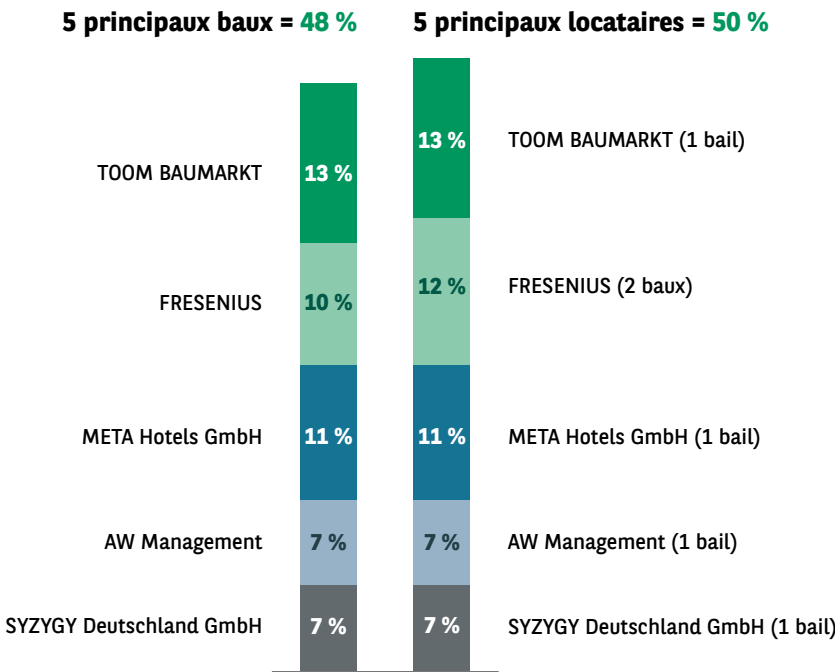
Une seule location est intervenue au cours de l’année 2025 sur l’actif situé à Ratingen (bureaux) : bail avec Zapp Precision Metals GmbH sur une surface de 1 067 m², pour un montant de 226 K€ (soit 2,34 % du total des loyers de la SCPI).

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, les 5 principales contreparties locatives de la SCPI, représentant 50 % des revenus locatifs d’Opus Real, sont :

- TOOM BAUMARKT, locataire du magasin de bricolage situé à Brême (13 % des loyers de la SCPI) ;
- FRESENIUS, locataire de l’immeuble situé à Bad Homburg (12 % des loyers de la SCPI) ;

- META Hotels GmbH, principal locataire de l’hôtel à Hallbergmoos (11 % des loyers de la SCPI) ;
- AW Management, principal locataire de l’immeuble situé à Brême (7 % des loyers de la SCPI) ;
- SYZYG Deutschland GmbH, sur l’immeuble de Bad Homburg (7 % des loyers de la SCPI).

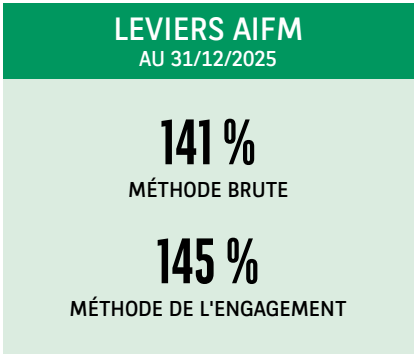


ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI a recours à l’endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés, conformément à la réglementation en vigueur. Ces limites sont susceptibles d’être modifiées chaque année par l’assemblée générale des associés.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI comptabilise 52 M€ de dettes. L’endettement bancaire rapporté à la valeur vénale de votre SCPI fait apparaître un ratio d’endettement global de 31,5 % au 31 décembre 2025.

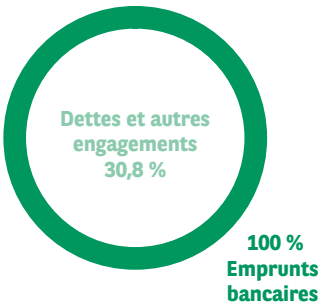
Au 31 décembre 2025, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s’élèvent respectivement à 141 % selon la méthode brute et à 145 % selon la méthode de l’engagement. À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l’engagement d’une SCPI qui n’a pas recours à l’endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l’inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme élevé par le régulateur.



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS (RATIO ASPIM)

L’endettement et les engagements payables à terme sur le total de l’actif net augmenté des dettes et d’autres engagements payables à terme, fait apparaître un ratio dettes et autres engagements de 30,8 % au 31 décembre 2025.

Les dettes à taux fixe affichent un taux moyen de 0,8 %. La ligne de crédit « revolving » est à taux variable.



Pour le détail des informations sur les financements bancaires de votre SCPI, veuillez vous reporter aux annexes comptables dans la rubrique « État des emprunts », en page 35 de ce rapport.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI passe de 60,75 € par part (6,0 M€) en 2024 à 42,17 € par part (4,2 M€) en 2025 soit une baisse de 18,58 € par part.

Cette baisse du résultat s’explique principalement par (i) la baisse de loyers perçus sur l’année pour 0,6 M€, suite aux congés reçus sur Ratingen et H.TRIUM et (ii) la hausse des franchises sur loyers pour 0,5 M€ sur l’actif de Ratingen, ainsi que par la hausse des impayés pour 0,5 M€ sur H.TRIUM et sur Brême.

DISTRIBUTION

Au titre de l’exercice 2025, la distribution brute 2025 s’élève à 57,81 €/part (contre 59,22 €/part en 2024) et comprend la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI pour le compte des associés pour 1,81 €/part ainsi que les dividendes nets pour 56,00 €/part pour l’exercice 2025 (cf. tableau ci-dessous).

La distribution brute hors fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés provient du résultat net (42,17 €/part sur l’exercice 2025) et d’une partie du report à nouveau (13,83 €/part sur l’exercice 2025). Sous réserve de l’approbation de l’assemblée générale 2026, le report à nouveau s’établira alors à 11,13 €/part.

Dans un contexte marqué par des défis locatifs croissants, la société de gestion a pris la décision stratégique de mobiliser le report à nouveau afin de maintenir une distribution versée à l’associé à 56,00 €/part, malgré une baisse du résultat net. Ce choix de gestion vise à lisser les effets conjoncturels et maintenir un niveau de distribution stable pour les associés, tout en préservant l’équilibre financier de votre SCPI.

DISTRIBUTION EN € (par part de pleine jouissance)	
Revenus fonciers - A	56,00 €
Revenus financiers - B	-
Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers) A+B	56,00 €
Distribution de plus-values sur cessions d’immeubles ⁽¹⁾ - C	-
Fiscalité sur les plus-values de cessions d’immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾ - D (soit 0 % du total de la distribution brute)	-
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI – E (soit 3,1 % du total de la distribution brute)	1,81 €
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité) A+B+C+D	57,81 €
Dont distribution récurrente ⁽³⁾ en % - A+B	100 %
Dont distribution non récurrente ⁽⁴⁾ en % - C+D	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-
Dont prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	-
Dont prélèvements à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières à titre d’acompte sur l’IR (12,8 %) (sauf cas de dispense justifié)	-

INDICATEURS DE PERFORMANCE	
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (a) + (b)	+3,56 %
Taux de distribution (a)	+3,56 %
Variation annuelle du prix de souscription (b)	-
TAUX DE DISTRIBUTION (a) / (b) (dont part des revenus non récurrents = 0 %)	+ 3,56 %
Dividende brut au titre de l’année (a)	57,81 €
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2025 (b)	1 625,00 €
TRI	
5 ans	-2,31 %
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER ⁽⁵⁾ (a) + (b)	-7,38 %
Taux de distribution (a)	+3,56 %
Variation de la Valeur de réalisation 2025 vs. Valeur de réalisation 2024 (b)	-10,94 %

⁽¹⁾ L’éventuelle distribution de plus-values sur cessions d’immeubles est réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d’immeubles.

⁽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 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.

⁽⁵⁾ Le rendement global immobilier mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l’investisseur en cas de rachat.

NB : Les associés de la SCPI Opus Real sont redevables de l’impôt sur les revenus fonciers en fonction de leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI. Les revenus locatifs perçus des immeubles situés en Allemagne supportent d’abord l’impôt sur les sociétés allemandes au taux de 15,825 %. Cet impôt est payé directement au Trésor allemand par la SCPI pour le compte de ses associés.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Date d’immatriculation : 27 janvier 2017 / Nominal de la part : 1 750 € jusqu’au 3 juillet 2024 / 150 € depuis le 4 juillet 2024.

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l’année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31/12	Nombre d’associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d’augmentation de capital ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l’occasion des souscriptions
2021 ⁽³⁾	152 559 750 €	17 310 984 €	87 177	2 578	1 980 €	1 716 499 €
2022 ⁽⁴⁾	170 873 500 €	21 321 135 €	97 642	2 916	2 040 €	2 105 318 €
2023 ⁽⁵⁾	172 481 750 €	2 894 527 €	98 561	2 992	1 840 €	981 081 €
2024 ⁽⁶⁾	14 784 150 €	-	98 561	2 999	1 625 €	355 €
2025	14 784 150 €	-	98 561	3 010	1 625 €	-

⁽¹⁾ Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur ou l’acquéreur.

⁽³⁾ 1 960 € jusqu’au 30 avril 2021 et 1 980 € à compter du 1^{er} mai 2021.

⁽⁴⁾ 1 980 € jusqu’au 31 mars 2022 et 2 040 € à compter du 1^{er} avril 2022.

⁽⁵⁾ 2 040 € jusqu’au 20 septembre 2023 et 1 840 € à compter du 21 septembre 2023.

⁽⁶⁾ 1 840 € jusqu’au 9 septembre 2024 et 1 625 € depuis le 10 septembre 2024.

Le capital de la SCPI à fin 2025 fait ressortir un montant de 14,8 M€ (cf. tableau ci-dessus). Cette évolution du capital s’explique par la réduction de capital non motivée par les pertes par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part sociale de 1 750 euros à 150 euros.

Pour rappel, une réduction du capital avait été votée lors de l’assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2024. Il avait été proposé aux associés de réduire la valeur nominale des parts de 1 750 euros à 150 euros par voie de réduction de capital et d’affecter le montant de 157 697 600 euros à un compte Réserves. Par conséquent, le montant des capitaux propres de la SCPI n’a pas été affecté par cette opération.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d’exécution d’une cession ou d’un retrait ⁽¹⁾	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2021	1 066	1,4 %	NS	-	-
2022	1 225	1,4 %	NS	-	-
2023	4 468	4,6 %	Plusieurs mois	-	-
2024	2	0,0 %	Plusieurs mois	1 419	-
2025	-	0,0 %	-	3 490	-

⁽¹⁾ Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l’équilibre de l’offre et la demande. Il n’est possible que s’il existe une contrepartie à la souscription.

À fin d’année 2025, l’absence de collecte ne permet pas de compenser les demandes de retrait en attente. Au 31 décembre 2025, il reste 3 490 parts en attente de retrait, soit 3,5 % du nombre total de parts.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021		2022		2023		2024		2025
		Depuis le 01/05		Depuis le 01/04	Depuis le 21/09		Depuis le 10/09		
Prix de souscription	1 960 €	1 980 €	1 980 €	2 040 €	2 040 €	1 840 €	1 840 €	1 625 €	1 625 €
Dividende versé au titre de la période ⁽¹⁾	54,70 €		59,43 €		61,06 €		59,22 €		57,81 €
Rentabilité ⁽²⁾ de la part en %	2,79 %		3,00 %		2,99 %		3,22 %		3,56 %
Performance globale annuelle ⁽³⁾	N/A		N/A		N/A		N/A		3,56 %
Report à nouveau cumulé par part	16,78 €		20,86 €		20,20 €		24,96 €		11,13 €

⁽¹⁾ Distribution brute.

⁽²⁾ Taux de distribution.

⁽³⁾ La Performance Globale Annuelle (PGA - nouvel indicateur introduit par l’ASPIM en octobre 2025) 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.

Pour mémoire, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société. Dans les conditions actuelles, la société de gestion s’engage à prendre les mesures nécessaires (voir paragraphe « Événements postérieurs à la clôture »).

Le **prix de souscription** au 31 décembre 2025 se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 150,00 €
- Prime d’émission : 1 475,00 €
- **Prix de souscription : 1 625,00 €**

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

SUSPENSION TEMPORAIRE DE LA VARIABILITÉ DE LA SCPI

Comme indiqué dans les derniers bulletins trimestriels de la SCPI Opus Real, le fonds évolue dans un environnement immobilier instable, lui-même dépendant d’une économie allemande au ralenti depuis 2022. Du point de vue des valeurs des immeubles, les expertises des actifs demeurent sous pression.

Dans ce contexte d’incertitudes, les associés ont été informés 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 de la SCPI Opus Real 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. 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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Dans le contexte de la réorganisation du groupe BNP Paribas consécutive à l’acquisition d’AXA Investment Managers, certaines adaptations statutaires sont nécessaires afin d’assurer la cohérence juridique et organisationnelle de la Société. Par ailleurs, à la suite d’échanges intervenus avec certains investisseurs, il est également proposé d’apporter des ajustements ciblés aux statuts, afin de tenir compte des demandes formulées.

Dans ce cadre, il vous est proposé d’approuver les modifications suivantes.

MODIFICATIONS PROPOSÉES DANS LE CADRE DE LA RÉORGANISATION DU GROUPE BNP PARIBAS

Il est proposé d’actualiser les statuts afin de tenir compte du changement de dénomination sociale de la société de gestion et du transfert de son siège social, intervenant dans le cadre de la réorganisation. Ces modifications sont de nature formelle et n’affectent ni la stratégie d’investissement de la Société, ni son régime réglementaire, ni les droits des associés. Il est précisé que ces modifications sont soumises au vote, sous réserve de leur adoption par les associés de BNP Paribas Real Estate Investment Management France, et ne prendront effet qu’à la date de réalisation de ladite décision.

Ce prix s’entend net de tous autres frais. Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription fixée à 8,93 % hors taxes du prix de souscription, soit 145,11 euros HT, est prélevée sur le prix de souscription. Le prix de retrait, égal au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription HT, s’élève à 1 479,89 € la part.

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.

ÉVÉNEMENT MAJEUR

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l’exercice, l’événement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l’économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d’avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l’objet d’un suivi au regard de l’évolution de la situation sur l’année 2026.

Aucun impact n’est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

RÉTABLISSEMENT DU QUORUM

Lors de l’assemblée générale qui s’est tenue l’année précédente, des résolutions visant à supprimer l’exigence de quorum pour la tenue des assemblées générales ordinaires et extraordinaires avaient été adoptées, conformément à une évolution réglementaire. L’objectif poursuivi était d’éviter des secondes convocations en cas de défaut des quorums requis, ce qui aurait engendré des frais et dépenses pour la SCPI.

Après analyse, le conseil de surveillance et la société de gestion ont estimé qu’il était préférable de maintenir une exigence minimale de participation afin de préserver la qualité des décisions collectives.

Il vous est donc proposé de réintroduire dans les statuts un quorum minimal de 10 % du capital social pour la tenue des assemblées générales, tant ordinaires qu’extraordinaires.

INTRODUCTION DE LA TÉLÉCONSULTATION DANS LE CADRE DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Cette évolution dans les modalités de fonctionnement du conseil de surveillance vise à offrir aux membres qui le souhaitent la possibilité de remplir leur engagement envers la SCPI et son conseil de surveillance en participant aux réunions sans avoir à se déplacer au siège de la Société. Cette option apporterait agilité et flexibilité aux membres, tout en assurant une participation pleine et entière aux échanges et débats grâce aux moyens de visioconférence.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Produit activité immobilière	86,49	100,00 %	83,04	94,34 %	87,46	91,19 %	102,28	100,00 %	86,63	100,23 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	4,98	5,66 %	8,45	8,81 %	-	-	-0,20	-0,23 %
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS	86,49	100,00 %	88,02	100,00 %	95,91	100,00 %	102,28	100,00 %	86,43	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	8,17	9,44 %	8,72	9,90 %	10,22	10,66 %	10,85	10,61 %	10,03	11,60 %
Autres frais de gestion	7,69	8,89 %	10,56	12,00 %	10,69	11,14 %	8,24	8,06 %	10,25	11,86 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	8,06	9,31 %	8,36	9,50 %	18,33	19,11 %	22,40	21,90 %	16,80	19,43 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	23,91	27,65 %	27,64	31,40 %	39,24	40,92 %	41,49	40,56 %	37,08	42,90 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	1,58	1,82 %	0,18	0,21 %	1,00	1,04 %	-0,09	-0,08 %	7,19	8,31 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour gros entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	25,49	29,47 %	27,82	31,61 %	40,24	41,96 %	41,40	40,48 %	44,26	51,21 %
TOTAL CHARGES										
Résultat courant	61,00	70,53 %	60,20	68,39 %	55,67	58,04 %	60,88	59,52 %	42,17	48,79 %
Variation report à nouveau	10,00	11,57 %	4,31	4,90 %	-1,60	-1,67 %	4,80	4,69 %	-13,83	-16,00 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement ⁽³⁾	51,00	58,97 %	55,89	63,50 %	57,27	59,71 %	56,08	54,83 %	56,00	64,79 %

L'ensemble des montants par part présenté ci-dessus a été calculé sur la base de la moyenne des titres détenus au 31 décembre 2025.

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ Y compris les produits exceptionnels.

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

Les revenus distribués après prélèvement libératoire correspondent au montant net perçu par les associés après déduction du prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (en France et à l'étranger).

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2025 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes						
Montant TTC	2 058 046,01	408 381,02	390 466,83	238 885,19	165 991,86	1 262 702,13
Nombre de factures	579	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	39,21 %	7,78 %	7,44 %	4,55 %	3,16 %	24,05 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	2 058 046,01	408 381,02	390 466,83	238 885,19	165 991,86	1 262 702,13
Nombre de factures	579	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	39,21 %	7,78 %	7,44 %	4,55 %	3,16 %	24,05 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2025 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes						
Montant TTC	5 849 112,84	-	526 935,72	3 462 546,05	174 269,79	1 685 361,28
Nombre de factures	600	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	48,59 %	-	4,38 %	28,76 %	1,45 %	14,00 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	5 849 112,84	-	526 935,72	3 462 546,05	174 269,79	1 685 361,28
Nombre de factures	600	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	48,59 %	-	4,38 %	28,76 %	1,45 %	14,00 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2025 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	225 937 776,96
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	-
Valeur nette des autres actifs	-48 614 184,40
Valeur comptable	177 323 592,56
Soit pour une part	1 799,13 €
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	164 900 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur avance sur comptes courants	-
Valeur nette des autres actifs	-48 614 184,40
Valeur de réalisation	116 285 815,60
Soit pour une part	1 179,84 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	116 285 815,60
Frais d'acquisition	10 111 500,00
• sur immeubles	10 111 500,00
• sur titres	-
Commission de souscription	15 170 395,97
Valeur de reconstitution	141 567 711,57
Soit pour une part	1 436,35 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2024	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2025
(1) ♦ Fonds collectés	195 532 491,52	-	195 532 491,52
(2) ♦ Cessions d'immeubles	-	-	-
♦/- Value sur cessions d'immeubles	-	-	-
- Distribution de la plus-value	-	-	-
(3) - Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-208 899 608,05	-2 067 956,54	-210 967 564,59
(4) - Frais d'acquisition (non récupérables)	-16 121 708,31	1 151 495,94	-14 970 212,37
(5) ♦ Amortissements des frais d'acquisition	-	-	-
(6) - Prélèvements sur la prime d'émission	-19 305 224,93	-290,22	-19 305 515,15
(7) = Sommes restant à investir	-48 794 049,77	-916 750,82	-49 710 800,59

(1) : Hors commissions de souscription non encaissées par la SCPI

(2) : Cessions d'immeubles = coût historique des immeubles

(4) : Il s'agit uniquement des frais de notaire et d'enregistrement

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

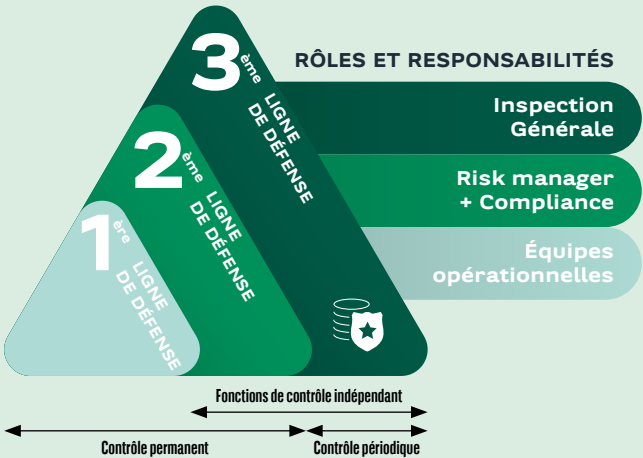
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures, ...).

Elle contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.



LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et de celles du groupe BNP Paribas ;

2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;

3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate*, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2025.

La fonction conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate*.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate*, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

* Établi sur la base de l'exercice 2025, le présent rapport sur le dispositif de contrôle interne et gestion des risques n'intègre pas le changement de rattachement intervenu au 1^{er} janvier 2026, date à laquelle BNP Paribas REIM France est devenue une entité de BNP Paribas Asset Management.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{ème} niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de BNP Paribas REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2025, comme preneurs de risques.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPC, OPPCI, FIA par objet et mandats d'Asset Management ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 du Règlement (UE) 2019/2088, dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate*, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France (avant scission et fusion avec AXA REIM SGP) pour l'exercice 2025 a représenté 18 556 227 € pour un effectif moyen de 196 ETP (dont 15 115 171 € de part fixe et 3 441 056 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 21 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 42 % de la rémunération variable totale de la société).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l’honneur de vous présenter son rapport annuel concernant l’activité de notre SCPI pour l’année 2025. L’assemblée générale du 11 mai 2026 sera la neuvième assemblée générale d’approbation des comptes de notre SCPI.

Nous nous sommes réunis 3 fois lors de l’exercice 2025 : les 13 mars, 19 juin et 2 octobre.

L’objectif de ces réunions était d’obtenir la vision la plus complète possible de la vie d’Opus Real, notamment l’absence de collecte, les évolutions des valeurs d’expertise, ainsi que les perspectives de la SCPI et notamment des distributions. Nous nous sommes également réunis le 27 février 2026 pour entendre la société de gestion sur la décision de suspendre la variabilité du fonds pour une durée de 3 ans, décision à laquelle nous nous sommes associés.

DES VALEURS D’EXPERTISE EN BAISSÉ

A partir de 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a initié une politique de hausse des taux directeurs afin de juguler l’inflation. Cette décision, sans précédent quant à son ampleur et sa rapidité, a eu mécaniquement un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers, mais ce sont principalement les bureaux – secteur dans lequel notre SCPI est fortement investie – qui ont été le plus lourdement touchés.

Dans ce contexte, l’expertise de fin d’année 2023 a fait apparaître une première baisse de 7,7 %. Au 30 juin 2024, une nouvelle campagne d’expertise, préconisée par l’Autorité des Marchés Financiers (AMF), a permis de constater une nouvelle baisse de la valeur du patrimoine de 4,6 %.

A partir du second semestre 2024, la Banque Centrale Européenne (BCE) a infléchi sa politique monétaire. Partant, les expertises réalisées au 31 décembre 2024 ne traduisaient plus qu’une baisse contenue de 0,6 %.

Toutefois, le marché allemand ne montre toujours pas d’amélioration, tant sur les volumes investis toutes classes d’actifs immobiliers confondues, que sur les demandes locatives placées en bureaux, principalement sur les localisations secondaires.

Cet environnement a conduit à des nouvelles baisses des valeurs : d’abord de 1,9 % au 30 juin 2025, puis une seconde plus marquée, de 4,96 % au 31 décembre 2025.

De fait, la valorisation des actifs de bureaux reste le principal sujet de préoccupation. Plus que jamais, le pouvoir de négociation est entre les mains des preneurs, qu’il s’agisse de potentiels acquéreurs ou des locataires eux-mêmes, dont le pouvoir de négociation se trouve renforcé par l’importante vacance constatée sur les localisations secondaires. Ces derniers n’hésitent alors pas à négocier de substantielles mesures d’accompagnement (travaux, franchises de loyers) lors du renouvellement de leur bail, ce qui diminue le rendement des actifs.

Dès lors, les rares transactions observées ces derniers mois ont consacré la rencontre d’acheteurs opportunistes face à des vendeurs institutionnels contraints de céder des immeubles pour trouver de la liquidité, à l’image des fonds ouverts allemands qui enregistrent une décollecte substantielle.

Ces tendances ne semblant pas se stabiliser, elles invitent à la prudence quant à l’évolution des valeurs d’expertise à court terme.

UNE COLLECTE À L’ARRÊT ET LA SUSPENSION TEMPORAIRE DE LA VARIABILITÉ

Le marché des parts d’Opus Real est à l’arrêt depuis plusieurs mois, à l’instar de nombreuses autres SCPI.

Cette situation est doublement préoccupante. D’abord pour les porteurs de parts qui seraient contraints de récupérer leur investissement (succession, accident de la vie, etc.) et qui se trouvent dans l’impossibilité de le faire ; ensuite pour la SCPI elle-même, qui, faute de collecte, ne peut pas disposer des ressources financières qui lui permettraient de tirer parti des conditions actuelles, plus favorables à l’investissement.

Forte de ce constat, la société de gestion a présenté au conseil de surveillance un état des lieux précis et détaillé, ainsi que les différents scénarios d’évolution envisageables pour notre SCPI, en tenant compte des perspectives tant du marché immobilier allemand que du marché de l’immobilier d’investissement en général ou de celui des SCPI en particulier. Les membres du conseil ont pu faire état des préoccupations des porteurs de parts d’Opus Real et échanger utilement avec la société de gestion quant aux avantages et inconvénients des différentes hypothèses présentées.

LES RÉSULTATS 2025

Le résultat net de l’exercice 2025 s’établit à 42,17 €/part, soit une baisse de 18,58 €/part par rapport à 2024. Cette baisse s’explique principalement par (i) la baisse de loyers perçus sur l’année pour 0,6 M€, suite aux congés reçus sur Ratingen et H.TRIUM et (ii) la hausse des franchises sur loyers pour 0,5 M€ sur l’actif de Ratingen, ainsi que par la hausse des impayés pour 0,5 M€ sur H.TRIUM et sur Brême. La distribution brute en 2025 s’élève à 57,81 €/part (vs. 59,22 €/part en 2024) soit un taux de distribution 2025 de 3,56 % (calculé sur la base du prix de souscription au 1^{er} janvier 2025 à 1 625,00 €/part).

Le conseil de surveillance rappelle le régime fiscal favorable dont bénéficient les revenus provenant d’immeubles situés en Allemagne.

Après affectation du résultat de l’exercice, le report à nouveau s’élève à 11,13 €/part à fin 2025 (contre 24,96 €/part à fin 2024).

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS DE L’AGO ET DE L’AGE

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s’offrent à vous :

- Donner procuration à la société de gestion en cochant la case « Je donne procuration au Président de l’assemblée générale » ;

- Donner procuration à un associé en cochant la case « Je donne procuration à... » et indiquer le nom d’un associé présent à l’assemblée générale.

Lors de notre réunion consultative du 25 février 2026, nous avons pris connaissance des raisons invitant la société de gestion à suspendre la variabilité du fonds pour une période de 3 années, décision prise à compter du 5 mars 2026. Le conseil a favorablement accueilli cette décision qui sert les intérêts des porteurs de parts dans le contexte difficile que traverse le fonds.

Lors de notre conseil de surveillance du jeudi 12 mars 2026, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la société de gestion et notamment des résolutions qui vous sont présentées, et en avons débattu. Au cours de l’AGO, BNP Paribas REIM vous présente un certain nombre de résolutions relatives notamment à (i) la réintroduction d’un quorum, limité à 10 % du capital, (ii) à la fusion de la structure juridique au groupe BNP Paribas Asset Management et (iii) à la commission en cas de cession de parts résultant d’une confrontation des ordres d’achat et de vente sur le marché secondaire.

Nous n’avons pas d’observation à faire et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le conseil de surveillance

Le Président

Olivier GIORGETTA



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l’assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier OPUS REAL,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l’assemblée générale, nous avons effectué l’audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier OPUS REAL relatifs à l’exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu’ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l’exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d’exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l’audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d’émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l’opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l’annexe des comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l’audit des comptes annuels de l’exercice.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l’annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l’état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d’une évaluation, réalisée par l’expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l’expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n’avons pas d’observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l’article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d’établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu’elle estime nécessaire à l’établissement de comptes annuels ne comportant pas d’anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs.

Lors de l’établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d’évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d’exploitation et d’appliquer la convention comptable de continuité d’exploitation, sauf s’il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d’établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d’obtenir l’assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d’anomalies significatives. L’assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d’assurance, sans toutefois garantir qu’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d’erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l’on peut raisonnablement s’attendre à ce qu’elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l’article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, définit et met en œuvre des procédures d’audit face à ces risques, et recueille des éléments qu’il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie significative résultant d’une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l’audit afin de définir des procédures d’audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d’exprimer une opinion sur l’efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l’application par la direction de la convention comptable de continuité d’exploitation et, selon les éléments collectés, l’existence ou non d’une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s’appuie sur les éléments collectés jusqu’à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d’exploitation. S’il conclut à l’existence d’une incertitude significative, il attire l’attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d’ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 8 avril 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jérôme-Eric GRAS

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

L'article 18 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Afin d'assurer l'administration de la SCPI, l'information régulière des associés, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard etc., paiements et récupération auprès des locataires, des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier et généralement, pour toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion qui est fixée à 10 % HT maximum d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la Société dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la Société.

Au titre de l'exercice 2025, la charge comptabilisée s'élève à 988 337,58 euros HT.

Afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, une commission représentant 8,93 % hors taxes du prix de souscription.

Au titre de l'exercice 2025, aucune commission n'a été comptabilisée.

- Afin de réaliser les acquisitions, ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtée et payée dans les conditions ci-après :
 - si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession de 2,50 % HT et hors droits du montant des ventes ou des échanges, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,25 % HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;

- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 2,50 % au maximum HT et hors droits du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

Au titre de l'exercice 2025, aucune commission n'a été comptabilisée.

Paris La Défense, le 8 avril 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jérôme-Eric GRAS

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	225 937 776,96	164 900 000,00	225 021 316,36	176 900 000,00
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	225 937 776,96	164 900 000,00	223 717 988,80	176 900 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	225 937 776,96	164 900 000,00	225 021 316,36	176 900 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	11 534 754,26	11 534 754,26	13 279 861,36	13 279 861,36
Locataires et comptes rattachés	4 637 072,96	4 637 072,96	6 877 118,97	6 877 118,97
Locataires douteux	1 639 787,66	1 639 787,66	696 692,95	696 692,95
Dépréciations des créances douteuses	-699 195,12	-699 195,12	-135 967,93	-135 967,93
Autres créances	5 957 088,76	5 957 088,76	5 842 017,37	5 842 017,37
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>1 315 851,51</i>	<i>1 315 851,51</i>	<i>888 848,47</i>	<i>888 848,47</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	-	-	-	-
<i>Associés, opérations sur capital</i>	<i>37 062,35</i>	<i>37 062,35</i>	<i>22 425,65</i>	<i>22 425,65</i>
<i>Créances fiscales</i>	<i>4 604 174,90</i>	<i>4 604 174,90</i>	<i>4 530 378,03</i>	<i>4 530 378,03</i>
<i>Débiteurs divers</i>	-	-	<i>400 365,22</i>	<i>400 365,22</i>
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	4 768 466,18	4 768 466,18	6 316 067,49	6 316 067,49
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 768 466,18	4 768 466,18	6 316 067,49	6 316 067,49
TOTAL III	16 303 220,44	16 303 220,44	19 595 928,85	19 595 928,85
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-139 568,56	-139 568,56	-	-
Dettes	-65 945 270,60	-65 945 270,60	-65 949 955,99	-65 949 955,99
Dettes financières	-52 531 775,75	-52 531 775,75	-50 615 928,85	-50 615 928,85
Dettes d'exploitation	-5 044 104,59	-5 044 104,59	-4 025 377,37	-4 025 377,37
Dettes diverses	-8 369 390,26	-8 369 390,26	-11 308 649,77	-11 308 649,77
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-2 971 696,96</i>	<i>-2 971 696,96</i>	<i>-3 138 393,75</i>	<i>-3 138 393,75</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-1 247 714,18</i>	<i>-1 247 714,18</i>	<i>-1 255 154,18</i>	<i>-1 255 154,18</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-2 368 578,94</i>	<i>-2 368 578,94</i>	<i>-4 281 998,86</i>	<i>-4 281 998,86</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-1 676 741,21</i>	<i>-1 676 741,21</i>	<i>-1 658 486,63</i>	<i>-1 658 486,63</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-104 658,97</i>	<i>-104 658,97</i>	<i>-974 616,35</i>	<i>-974 616,35</i>
TOTAL IV	-66 084 839,16	-66 084 839,16	-65 949 955,99	-65 949 955,99
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 153 124,88	1 153 124,88	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	14 309,44	14 309,44	19 859,93	19 859,93
TOTAL V	1 167 434,32	1 167 434,32	19 859,93	19 859,93
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	177 323 592,56	-	178 687 149,15	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	116 285 815,60	-	130 565 832,79

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	14 784 150,00	-	-	14 784 150,00
Capital souscrit	14 784 150,00	-	-	14 784 150,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Écart sur remboursements de parts	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion	3 745 516,59	-	-290,22	3 745 226,37
Prime d'émission ou de fusion	23 050 741,52	-	-	23 050 741,52
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-19 305 224,93	-	-290,22	-19 305 515,15
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prelevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Réserves	157 697 600,00	-	-	157 697 600,00
Réserves statutaires	157 697 600,00	-	-	157 697 600,00
Report à nouveau	1 990 691,25	469 191,31	-	2 459 882,56
Résultat en instance d'affectation	469 191,31	-469 191,31	-	-
Résultat de l'exercice précédent	5 987 603,02	-5 987 603,02	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-5 518 411,71	5 518 411,71	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-1 363 266,37	-1 363 266,37
Résultat de l'exercice	-	-	4 156 149,63	4 156 149,63
Acomptes sur distribution	-	-	-5 519 416,00	-5 519 416,00
TOTAL GÉNÉRAL	178 687 149,15	-	-1 363 556,59	177 323 592,56

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
PRODUITS IMMOBILIERS	12 037 924,79	12 506 914,37
Loyers	8 669 900,04	10 059 480,54
Produits annexes	-130 953,66	1,07
Produits annexes	-131 130,93	-
Autres produits de gestion courante	177,27	1,07
Transferts de charges immobilières	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	-	-
Reprises sur provisions pour gros entretien	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Charges remboursées par les locataires	499 466,18	413 331,50
Primes d'assurance	215 312,67	169 585,36
Taxes foncières	284 153,51	243 746,14
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretien	-	-
Charges facturées	2 999 512,23	2 034 101,26
Taxes locatives	-	-
Charges locatives	2 999 512,23	2 034 101,26

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
CHARGES IMMOBILIÈRES	5 161 103,65	3 561 614,64
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 165 532,80	2 447 432,76
Primes d'assurance	215 312,67	169 585,36
Taxes foncières	284 153,51	243 746,14
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	-	-
Charges locatives	2 666 066,62	2 034 101,26
Charges d'entretien du patrimoine locatif	131 600,00	130 632,47
Entretiens, réparations	131 600,00	5 000,00
Travaux refacturables	-	125 632,47
Travaux de gros entretien	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Services extérieurs	798 168,59	497 825,90
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	644 924,88	430 394,06
Primes d'assurance	153 243,71	67 431,84
Autres services extérieurs	77 722,94	166 059,23
Commissions et honoraires	77 722,94	162 815,63
Frais de contentieux	-	-
Publicité, insertions	-	3 243,60
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	325 590,93	279 353,39
Impôts fonciers	7 500,74	17 977,38
Taxes locatives	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	318 090,19	261 376,01
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	662 488,39	40 310,89
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	5 550,49	5 596,11
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	656 937,90	34 714,78
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	6 876 821,14	8 945 299,73

PRODUITS D'EXPLOITATION	93 710,71	48 848,55
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	93 710,71	48 848,55
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-

CHARGES D'EXPLOITATION	1 580 600,69	1 336 010,89
Commissions de la société de gestion	988 337,58	1 066 997,43
Commission de gestion	988 337,58	1 066 997,43
Commission de souscription	-	-
Charges d'exploitation de la société	420 987,73	190 080,85
Services extérieurs	416 853,24	190 080,85
Honoraires	350 090,35	114 221,64
Frais d'actes	-	500,00
Services bancaires	65 262,13	67 599,12
Cotisations et contributions	1 500,76	1 508,18

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
Impôts et taxes	4 134,49	6 251,91
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	4 134,49	6 251,91
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	31 706,82	78 932,61
Frais de tenue de conseils et assemblées	32 437,37	78 931,44
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-730,55	1,17
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	139 568,56	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	139 568,56	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 486 889,98	-1 287 162,34
PRODUITS FINANCIERS	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	1 233 781,53	1 642 035,30
Charges d'intérêts des emprunts	1 214 536,50	1 642 130,46
Charges d'intérêts des comptes courants	19 245,03	-95,16
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-1 233 781,53	-1 642 035,30
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	0,37
Produits exceptionnels	-	0,37
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	28 499,44
Charges exceptionnelles	-	28 499,44
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-28 499,07
TOTAL DES PRODUITS	12 131 635,50	12 555 763,29
TOTAL DES CHARGES	7 975 485,87	6 568 160,27
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	4 156 149,63	5 987 603,02

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI OPUS REAL AU 31 DÉCEMBRE 2025

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le contexte économique continue d'évoluer dans un environnement immobilier toujours complexe en Allemagne. Dans ce contexte d'incertitudes, la société de gestion n'a pas enregistré de collecte sur cette SCPI en 2025. Cela a naturellement eu pour conséquence de ne pas pouvoir exécuter les ordres de retrait exprimés.

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, notamment sur l'actif de Ratingen, 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. Certains produits d'exercices antérieurs doivent être réintégrés à l'assiette des revenus taxables, générant une dotation aux provisions pour risques et charges exceptionnelle.

En mai 2025, la société de gestion a réalisé un tirage de 2 M€ de RCF afin de couvrir ses besoins ponctuels de trésorerie, dans un contexte marqué par l'absence de collecte. La mobilisation de cette ligne de crédit s'inscrit dans une logique prudente et maîtrisée de gestion de la liquidité et a permis à la SCPI d'honorer ses engagements, tout en préservant l'équilibre financier du fonds.

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 a fait l'objet en 2025 d'un contrôle fiscal en Allemagne concernant le calcul de l'impôt sur les sociétés Allemand. La société a fait l'objet suite au contrôle d'une notification avec un redressement de 140 K€. Ce risque a été intégralement provisionné dans les comptes au 31 décembre 2025.

RÈGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;

- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

L'imputation de certaines opérations telles que les écarts de règlement ou de certaines pénalités ont été comptabilisées dans le poste de charges ou produits de gestion diverses au 31 décembre 2025 pour un montant net de 19 268,53 €, alors qu'elles étaient comptabilisées au 31 décembre 2024 dans le poste de charges ou produits exceptionnels pour un montant net de 28 499,07 €.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe « Evaluation des immobilisations locatives ». Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

Plan prévisionnel d'entretien

Le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Créances douteuses

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Plus ou moins-values sur cessions d’immeubles locatifs

Conformément à l’article 4 de l’arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l’occasion de cessions d’immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Commissions de la société de gestion

Conformément à l’article 17 des statuts et à la note d’information actualisée :
La société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 10 % hors taxes au maximum (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2023). Le taux appliqué en 2025 est de 10 %.

Commission de souscriptions

Conformément à l’article 18 des statuts, afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, la société de gestion reçoit 10 % hors taxes au maximum du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.

Commission de cession et de mutation de parts

- Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 78 € TTC par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l’assemblée générale ordinaire des associés ;
- Pour toute cession résultant d’une transaction réalisée par confrontation des ordres d’achat et de vente (marché secondaire),

en application de l’article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission calculée sur le montant de la transaction dont les modalités précises feront l’objet d’une convention séparée entre la société et la société de gestion qui sera soumise à l’approbation de l’assemblée générale ordinaire.

Commission d’acquisition ou de cession d’actifs immobiliers

Afin de réaliser les ventes ou échanges d’un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d’acquisition ou de cession d’actifs immobiliers sera prélevée par la société de gestion dans les conditions ci-après :

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d’une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession de 2,50 % HT et hors droits du montant des ventes ou des échanges, payés à la société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT du montant net revenant à la société (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d’échange, puis 1,25 % HT et hors droits du montant net revenant à la société (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d’acquisition ;
- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 2,5 % HT au maximum du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la société de gestion, payable à la signature des actes de vente ou d’échange, puis 1,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la société de gestion, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d’acquisition.

Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

En cas de travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine sera versée à la société de gestion, correspondant à 2 % HT au maximum du montant hors taxes et hors honoraires des travaux réalisés.

INFORMATIONS SUR L’ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2024	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	208 899 608,05	764 628,98	1 303 327,56	-	210 967 564,59
Frais d'acquisitions	14 818 380,75	151 831,62	-	-	14 970 212,37
Immobilisations en cours	1 303 327,56	-	-1 303 327,56	-	-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	225 021 316,36	916 460,60	-	-	225 937 776,96
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	-	-	-	-	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	-	-	-	-	-
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	225 021 316,36	916 460,60	-	-	225 937 776,96

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	180 623 961,39	129 200 000,00	178 463 993,73	141 400 000,00
Hôtels	18 614 885,33	14 100 000,00	18 605 562,83	13 900 000,00
Commerces	26 698 930,24	21 600 000,00	26 648 432,24	21 600 000,00
Cliniques	-	-	-	-
TOTAL	225 937 776,96	164 900 000,00	223 717 988,80	176 900 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	-	-	1 303 327,56	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	225 937 776,96	164 900 000,00	225 021 316,36	176 900 000,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Néant au 31 décembre 2025.

AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Néant au 31 décembre 2025.

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2025
HTRIUM - MUNICH	MünchenerHyp	29/07/2019	28/07/2028	0,90 %	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
RATINGEN/MANNHEIM	Banque Européenne du Crédit Mutuel	01/04/2022	01/04/2027	1,05 % EURIBOR 3 Mois	35 000 000,00	32 000 000,00	32 000 000,00
TOTAL							52 000 000,00
Intérêts courus sur emprunts							
TOTAL GÉNÉRAL							52 000 000,00

⁽¹⁾ Les frais d’émission d’emprunt sont amortis sur la durée initiale de l’emprunt. Au titre de l’exercice 2025, la charge supportée a été de 5 550,49 €.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu’à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	20 000 000,00	-	20 000 000,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	32 000 000,00	-	32 000 000,00
TOTAL	-	52 000 000,00	-	52 000 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2025
Appels de charges syndics et ADB	-
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	1 315 851,51
Débiteurs divers	-
Créances fiscales	4 604 174,90
Quote-part Indivisaire à recevoir	-
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-
Associés opérations sur capital	37 062,35
TOTAL	5 957 088,76

Détail des dettes diverses	31/12/2025
Acomptes sur charges refacturées	-
Fournisseurs d'immobilisations	-
Dettes fiscales	2 971 696,96
Fournisseurs d' immobilisations	1 247 714,18
Locataires créditeurs	2 368 578,94
Associés / Dividendes à payer	1 676 741,21
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compta d'attente marché des parts	-
Créditeurs divers	104 658,97
TOTAL	8 369 390,26

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 14 784 150,00 € divisé en 98 561 parts de 150 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2024	14 784 150,00
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	14 784 150,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	23 050 741,52
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	23 050 741,52

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	-19 305 224,93
Mouvements de l'exercice	-290,22
Solde au 31 décembre 2025	-19 305 515,15

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2024	-
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	-

RÉSERVES STATUTAIRES

Solde au 31 décembre 2024	157 697 600,00
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	157 697 600,00

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Néant au 31 décembre 2025.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024

Benefice net 2024	5 987 603,02
Report à nouveau 2023	1 990 691,25
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	7 978 294,27
Dividendes versés au titre de 2024	5 518 411,71
REPORT À NOUVEAU 2024 ⁽¹⁾	2 459 882,56

⁽¹⁾ Report à nouveau avant régularisation.

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	8 795,72	54 483,10
Conseil de surveillance, remboursement de frais	9 486,62	9 879,05
Conseil de surveillance, assurance	2 155,03	2 569,29
Jetons de présence	12 000,00	12 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	-730,55	1,17
TOTAL	31 706,82	78 932,61

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	-	-
Indemnités d'assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	-	-
Travaux refacturés	-	-
Contribution additionnelle	-	-
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	-131 130,93	-
Indemnités de déspécialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	177,27	1,07
TOTAL	-130 953,66	1,07

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Étalement frais emprunts + correction prorata TVA	-	-
TOTAL	-	-

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Commissions de souscription	-	-
TOTAL	-	-

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	-	-
TOTAL	-	-
Charges financières		
Charges financières diverses	19 245,03	-95,16
Intérêts sur emprunt	1 214 536,50	1 642 130,46
Autres charges financières	-	-
TOTAL	1 233 781,53	1 642 035,30
RÉSULTAT FINANCIER	-1 233 781,53	-1 642 035,30

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits exceptionnels		
Produits divers	-	0,37
TOTAL	-	0,37
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	28 490,09
Charges diverses	-	9,35
TOTAL	-	28 499,44
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-28 499,07

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage :	-
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	988 337,58

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 909 236,74
Créances locataires et comptes rattachés	2 755 356,88	Locataires avoirs à établir	-
Créances fiscales	37 844,39	Dettes fiscales	-
TOTAL	2 793 201,27	Intérêts courus sur emprunts	-
		TOTAL	4 909 236,74

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2025
			Non consommées	Consommées	
Redressement fiscal Allemand	-	139 568,56	-	-	139 568,56
TOTAL	-	139 568,56	-	-	139 568,56

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés
Nantissement de la propriété au profit de la banque « Münchener HYP ».
Engagements reçus
Néant au 31 décembre 2025.
Covenants bancaires
La SCPI Opus Real s’est engagée à respecter pendant la durée de l’emprunt souscrit auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel, les ratios financiers suivants : • ICR (Loyers annuels / service de la dette) : > 3 ; • Ratio de patrimoine libre (Encours du crédit/ Valeur vénale du patrimoine libre) : < 40 % ; • Valeur du patrimoine : > 140 M€. Les covenants sont respectés au 31 décembre 2025.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Suspension temporaire de la variabilité de la SCPI

La SCPI Opus Real évolue dans un environnement immobilier instable qui enregistre, notamment sur les bureaux, des volumes de transaction très faible et un marché locatif à l’avantage des utilisateurs. Du point de vue des valeurs des immeubles, les expertises des actifs demeurent sous pression.

Dans ce contexte d’incertitudes, les associés ont été informés en mars 2026 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 de la SCPI Opus Real afin de permettre à la société de gestion de mettre en oeuvre les actions nécessaires à la valorisation de leur investissement compte tenu de la conjoncture adverse pour l’immobilier de bureau en Allemagne. 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.

Événement majeur

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l’exercice, l’événement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l’économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d’avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l’objet d’un suivi au regard de l’évolution de la situation sur l’année 2026.

Aucun impact n’est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
BUREAUX								
BAD HOMBURG 61352 - Horexstrasse 28-30	19/12/2017	7 875	33 889 326	2 278 420	522 245	36 689 991		
HTRIUM Hansastraße 10, 80686 München	07/08/2019	4 435	30 994 867	2 985 750	17 114	33 997 731		
BREMEN Teerhof 59, 28199 Bremen	19/08/2020	9 395	38 264 700	2 354 646	293 395	40 912 741		
RATINGEN Balcke-Dürr-Allee 1 / Kokkolastrasse 2 40882 Ratingen	13/02/2021	14 775	43 172 000	3 080 140	1 710 856	47 962 996		
MANNHEIM Cecil-Taylor-Ring 12-18, 68309 Mannheim	01/10/2022	8 523	19 863 000	1 020 492	177 011	21 060 503		
TOTAL BUREAUX		45 003	166 183 893	11 719 447	2 720 622	180 623 961	141 400 000	129 200 000
COMMERCE								
TOOM Schragestraße 10, 28239 Bremen	22/12/2023	11 131	24 461 950	2 236 980	-	26 698 930		
TOTAL COMMERCE		11 131	24 461 950	2 236 980	-	26 698 930	21 600 000	21 600 000
HÔTELS								
IBIS HOTEL AIPORT 85399 - HALLBERGMOOS Ludwigstrabe 42	30/06/2018	3 300	17 600 000	1 013 785	1 100	18 614 885		
TOTAL HÔTELS		3 300	17 600 000	1 013 785	1 100	18 614 885	13 900 000	14 100 000
TOTAL GÉNÉRAL		55 971	208 245 843	14 970 212	2 721 722	225 937 777	176 900 000	164 900 000
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		55 971	208 245 843	14 970 212	2 721 722	225 937 777	176 900 000	164 900 000

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1^{er} janvier 2005.

(2) Pour les immeubles en indivision, la surface figurant correspond à la quote part détenue par la SCPI.

ORDRE DU JOUR
ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale mixte du 11 mai 2026

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2025 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2025,
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la convention relative à la commission perçue par la société de gestion en cas de cession de parts résultant d'une confrontation des ordres d'achat et de vente
- Nomination de deux membres du conseil de surveillance,
- Autorisation de contracter des emprunts
- Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 15 des statuts – « Nomination de la Société de Gestion » des statuts ;
- Modification de l'article 18 des statuts – « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts
- Modification de l'article 20 des statuts – « Conseil de surveillance » des statuts ;
- Modification de l'article 23 des statuts – « Assemblées générales » des statuts ;
- Modification de l'article 24 des statuts – « Assemblée générale ordinaire » des statuts ;
- Modification de l'article 25 des statuts – « Assemblée générale extraordinaire » des statuts ;
- Modification de l'article 26 des statuts – « Consultation par correspondance » des statuts ;
- Modification de l'article 31 des statuts – « Dissolution, liquidation » des statuts ;
- Pouvoirs pour formalités.

PROJETS DES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice le capital atteignait la somme de 14 784 150,00 €, soit une variation nulle par rapport à l'exercice précédent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2025.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale constate et décide d’affecter le résultat de l’exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l’exercice 2025	4 156 149,63 €
Majoré du report à nouveau antérieur	2 459 882,56 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	6 616 032,19 €

Affecté comme suit :	
DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L’EXERCICE 2025	5 519 416,00 €

(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	1 096 616,19 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l’exercice 2025 s’élève à 56,00 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1 ^{er} trim 2025	2 ^e trim 2025	3 ^e trim 2025	4 ^e trim 2025
Pour un trimestre entier	14,00 €	14,00 €	14,00 €	14,00 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion et conformément à l’article 18 des statuts relatifs à la rémunération de la société de gestion, approuve la mise en place d’une commission due à la société de gestion au titre des cessions de parts résultant d’une transaction réalisée par confrontation des ordres d’achat et de vente laquelle est fixée à 4 % du montant de la transaction hors droits et taxes.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - OPUS REAL

7^{ème} résolution - 2 postes à pourvoir - 3 candidats

Nom - Prénom du candidat	Âge	Nombre de parts	Statut : nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM France	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
CARDIMMO	N/A	15 306	Renouvellement	1	Représentée par Alessandro DI CINO Directeur immobilier chez BNP PARIBAS CARDIF depuis décembre 2025,et précédemment responsable des investissements immobilier juillet 2014
DEPREUX Maxime	39 ans	52	Nouveau	0	Directeur Immobilier - Urban Campus Associé - Directeur Investissement - Mindston Capital
LOUIS Claude	65 ans	18	Nouveau	0	2016-2023 : professeur dans le supérieur auprès du ministère de l'Education Nationale Depuis 2023 : retraité

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

Il y a cette année 3 candidatures pour 2 postes à pourvoir ou à renouveler. L’associé doit faire un choix de telle sorte qu’il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l’issue de l’assemblée appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2028.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 2 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- CARDIMMO représentée par Monsieur Alessandro DI CINO (Renouvellement)

- DEPREUX Maxime

- LOUIS Claude

Ces 2 candidats sont élus pour une durée maximale de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l’issue de l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2028.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d’une copie ou d’un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l’accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

PROJETS DES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l’assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l’alinéa 2 de l’article 15 – « Nomination de la Société de Gestion » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS ~~REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France~~ ~~ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP~~, ~~BNP PARIBAS REIM France~~, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200 Euros, ayant son siège social 50 Cours de l’Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 300 794 278, est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Le reste de l’article demeure inchangé.

L’assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l’assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d’entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification de la dénomination sociale telle que celle-ci aura finalement été décidé par l’assemblée générale de la société de gestion.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l’assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l’alinéa 2 de l’article 15 – « Nomination de la Société de Gestion » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS ~~REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France~~ ~~ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP~~, ~~BNP PARIBAS REIM France~~, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200 Euros, ayant son siège social ~~50 Cours de l’Ile Seguin~~—~~92100 Boulogne-Billancourt~~ Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 300 794 278, est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Le reste de l’article demeure inchangé.

L’assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l’assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d’entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification du siège social tel que celui-ci aura finalement été décidé par l’assemblée générale de la société de gestion.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, et de l’article 422-224 du Règlement Général de l’Autorité des Marchés Financiers, décide de modifier l’article 18 – « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts comme suit :

« Pour toute cession résultant d’une transaction réalisée par confrontation des ordres d’achat et de vente en application de l’article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission calculée sur le montant de la transaction ~~dont les modalités précises feront l’objet d’une convention séparée entre la Société et la Société de gestion qui~~ sera soumise à l’approbation de l’Assemblée Générale Ordinaire. »

Le reste de l’article demeure inchangé.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l’article 20 – « Conseil de surveillance » des statuts comme suit :

« (...) Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l’exige l’intérêt de la Société sur convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. ~~Le Conseil de Surveillance peut également se tenir par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l’identification des membres et garantissant leur participation effective. Les membres participant à une réunion par ces moyens sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, ainsi que, le cas échéant, pour l’attribution des jetons de présence. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Dans le cas où la visioconférence et la téléconférence sont admises par un règlement intérieur du Conseil, celui-ci peut prévoir, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.~~ »

L’assemblée générale extraordinaire décide que la présente modification statutaire prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2026.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l’article 23 – « Assemblées générales » des statuts comme suit :

« Article 23 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
L’Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l’universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l’exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l’avis de convocation. L’Assemblée se réunit au siège de la Société ou en tout autre lieu en France comme indiqué dans la convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées :
- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d’urgence, soit d’un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du Capital Social ;
- par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, des apports en nature, à l'approbation d'accords particuliers, ou un changement de la politique d'investissement, et, d'Ordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement le conjoint ou un autre associé. Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social.

L'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs. Il désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Tout associé peut également, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées par la réglementation. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées par la réglementation et dès lors que l'avis de convocation le prévoit.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixée par l'article R. 214-138 du Code Monétaire et Financier pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la Société par écrit. La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de

la prochaine Assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette Assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée générale suivante *se tenant sur première convocation*.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de toute modification de cette adresse le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante *se tenant sur première convocation*.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés.

Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Pour le calcul du quorum, La date après laquelle il ne sera plus tenu compte tenu des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 24 – « Assemblée générale ordinaire » des statuts comme suit :

« Article 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe les jetons de présence.

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle peut statuer sur le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un dixième du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, ~~sans condition de quorum.~~ »

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 25 – « Assemblée générale extraordinaire » des statuts comme suit :

« Article 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider, notamment, la transformation de la Société en Société de toute autre forme, autorisée par la loi à faire offre au public.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins un dixième du Capital Social, et Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, ~~sans condition de quorum.~~

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 26 – « Consultation par correspondance » des statuts comme suit :

« Article 26 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé les textes des résolutions qu'il propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute personne désignée par elle rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions *de quorum et* majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales *sur première convocation.* »

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 31 – « Dissolution, liquidation » des statuts comme suit :

« Article 31

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions *de quorum et* de majorité prévues à l'article 24 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire en justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toute autre personne, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit et régler et acquérir le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux. »

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

ANNEXE SFDR

**Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis,
du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, 1^{er} alinéa, du règlement (UE) 2020/852**

Dénomination du produit : OPUS REAL

Identifiant d'entité juridique : 969500YWOMJAFXUYBG95

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **Taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce Règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.



Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ Non

☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 100 % d'investissements durables

☒ dont 24,6 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ dont 75,4 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

En 2021, la SCPI Opus Real a pris le parti de donner à sa politique d'investissement et de gestion une orientation responsable. Le fonds a ainsi choisi d'intégrer des critères ESG spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin de formaliser son engagement.

Le fonds investit dans des actifs présentant de hautes performances environnementales, lesquelles sont notamment attestées par :

- Des niveaux élevés de diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Des certifications environnementales de haut niveau.

Afin d'être considérés comme ayant des caractéristiques environnementales les actifs doivent démontrer soit un niveau de DPE (diagnostic de performance énergétique) de A ou B, soit l'obtention d'une certification environnementale de niveau BREEAM Very

Good (ou équivalent dans d'autres systèmes de certification reconnus).

La décision d'investissement de la poche immobilière résulte d'une double approche ; à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également d'une approche tactique liée au choix des immeubles. A ce titre, l'équipe de gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

En 2025, l'équipe de gestion a travaillé pour maintenir la qualité ESG des immeubles, comme démontré par leur niveaux de DPE ou certification environnementale.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour la poche immobilière, le tableau ci-dessous résume la performance des indicateurs de durabilité pour les investissements en direct.

Actif	Niveau de diagnostic de performance énergétique (DPE) 2025	Certifications environnementales 2025
TOOM	A	DGNB/New Construction Gold
HONEYCAMP	A	DGNB/In Use Gold (en cours)
RATINGEN – SCHEIBENHAUS	B	BREEAM/In Use Good WiredScore/SmartScore - Operational Silver LEED/Building Design and Construction (BD+C) Platinum
BREMEN - TEERHOF	D	BREEAM/In Use Very Good
H.TRIUM	A	BREEAM/In Use Excellent WiredScore/WiredScore - Operational Certified
UNIQUUS - BAD HOMBURG	B	BREEAM/In Use Excellent LEED/Building Design and Construction (BD+C) Gold
IBIS HOTEL MUNICH	B	BREEAM/In Use Very Good

BREEAM In-Use est une certification accordée aux actifs en opération pour démontrer leur niveau de performance opérationnelle environnementale. La certification Wired Score est une certification basée sur le niveau de connectivité des immeubles. Les certifications New Construction (DGNB) LEED/Building Design and Construction (BD+C) sont basées sur les caractéristiques de construction et conception des immeubles. Différents niveaux des certifications existent pour matérialiser différents niveaux des atteintes de performance environnementale.

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Pour la poche immobilière, le tableau ci-dessous résume la performance passé des indicateurs de durabilité pour les investissements en direct.

Actif	Niveau de diagnostic de performance énergétique (DPE) 2024	Certifications environnementales 2024
TOOM	A	DGNB/New Construction Gold
HONEYCAMP	A	
RATINGEN – SCHEIBENHAUS	B	WiredScore/SmartScore - Operational Silver LEED/Building Design and Construction (BD+C) Platinum
BREMEN - TEERHOF	D	WiredScore/WiredScore - Operational Gold WiredScore/SmartScore - Operational Certified
H.TRIUM	A	WiredScore/WiredScore - Operational Certified
UNIQUS - BAD HOMBURG	B	LEED/Building Design and Construction (BD+C) Gold WiredScore/WiredScore - Operational Silver
IBIS HOTEL MUNICH	B	

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Opus Real poursuit des objectifs environnementaux.

Les investissements durables comportent des objectifs visant à contribuer à l'atténuation du changement climatique, notamment à travers l'obtention et le maintien des niveaux élevés de DPE et des certifications environnementales.

Le produit financier a contribué à hauteur de 100 % à l'objectif d'atténuation du changement climatique et répond aux critères définis par BNP Paribas REIM concernant la définition et la méthodologie de l'investissement durable, conformément à l'article 2.17 du SFDR.

Pour chacun des actifs, le respect du critère DNSH (« Do No Significant Harm ») tenant compte des PAIs (« Principal Adverse Impacts ») a été validé. Des informations complémentaires sont fournies dans la section « Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ? ».

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d’investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l’homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Objectifs des investissements alignés à la taxonomie

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre à l’objectif de contribution substantielle à l’atténuation du changement climatique.

Un total de 24,6 % des actifs du fonds a été considéré comme aligné à la taxonomie européenne et ayant contribué d’une manière substantielle à l’atténuation du changement climatique ou à l’adaptation au changement climatique. La contribution des actifs immobiliers détenus en direct est détaillée dans le tableau ci-dessous.

Pour chacun de ces actifs le critère DNSH a été validé ; plus d’informations sont fournies sous la question « Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l’UE ? ».

Nom de l’actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d’alignement investissement durable
H.TRIUM	13,8 %	DPE A
HONEYCAMP - MANNHEIM	10,7 %	DPE A

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n’ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Des investissements durables

Les investissements durables que le fonds a réalisés en partie n’ont pas causé de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social.

À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d’incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR. Les indicateurs relatifs à ce sujet sont présentés ci-dessous en réponse à la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s’applique uniquement aux investissements sous-jacents au fonds qui prennent en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des investissements alignés à la taxonomie

La taxonomie de l’UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l’UE et qui s’accompagne de critères spécifiques de l’UE.

Les investissements alignés au critère de la taxonomie « Contribution substantielle à l’atténuation du changement climatique » que le fonds a réalisé n’ont pas causé de préjudice important à un autre objectif défini par la taxonomie sur le plan environnemental ou social.

Pour cet objectif taxonomie, le critère DNSH exige d’avoir réalisé une étude d’« Adaptation au changement climatique », afin d’évaluer l’exposition et la vulnérabilité de l’actif aux risques climatiques, pour identifier les risques climatiques physiques parmi ceux énumérés à l’appendice A du règlement délégué (UE) 2021/2139. L’objectif est également d’identifier et mettre en œuvre des solutions physiques et non physiques (« solutions d’adaptation ») réduisant de manière substantielle les risques climatiques physiques les plus significatifs qui sont importants pour l’actif dans un délai de 5 ans.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

BNP Paribas REIM suit une **politique d’investissement responsable** par laquelle les principaux impacts défavorables (« PAI ») sont intégrés dans les décisions d’investissement et la gestion de portefeuille.

Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont les préoccupations environnementales, sociales et salariales, le respect des droits de l’homme et la lutte contre la corruption. Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont mesurés à l’aide d’indicateurs PAI.

Le fonds prend en compte les indicateurs PAI suivants :

- Combustibles fossiles (indicateur obligatoire) ;
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) ;
- Consommation d’énergie (indicateur facultatif).

Pour le choix des indicateurs facultatifs, il est nécessaire de peser les principaux impacts négatifs associés à chaque indicateur. Cela a été fait notamment sur la base des paramètres suivants :

- a) Probabilité d’occurrence ;
- b) Gravité des principaux effets indésirables et ;
- c) Degré d’irréversibilité.

La taxonomie de l’UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l’UE et s’accompagne de critères spécifiques de l’Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s’applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités durables sur le plan environnemental.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l’OCDE à l’intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’homme ? Description détaillée :

Les investissements durables ont été conformes aux principes directeurs de l’OCDE à l’intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme.

Pour les investissements en direct, le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM France, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche d’investissement responsable : le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Équateur et le Label Diversité.

BNP Paribas REIM France s’engage à respecter les normes internationales des droits de l’homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l’homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l’Organisation internationale du travail. Cet engagement vaut pour son activité et les investissements réalisés.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La notation ESG de BNP Paribas REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels des actifs sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d’informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Cette notation ESG est effectuée durant les diligences d’acquisition et actualisée régulièrement afin de mesurer la performance ESG de l’actif et d’évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.

Le fonds a pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier.

Pour les investissements en direct, les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier ainsi que deux indicateurs optionnels ont été pris en compte :

Indicateur	Nature	Valeur	Couverture des données ⁽³⁾
Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l’extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Obligatoire	0 % du portefeuille immobilier détenu en direct ⁽¹⁾	100 %
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	16,6 % du portefeuille immobilier détenu en direct ⁽¹⁾	100 %
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	108,23 kWhEF/m².an ⁽²⁾	100 %
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) <i>(incluant CO₂, CH₄ et N₂O)</i>	Optionnel	30,30 kgCO ₂ eq/m² ⁽²⁾	100 %

Pour les nouvelles acquisitions, les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l’évaluation ESG faite au moment de l’acquisition d’un actif.

Pour mesurer la part d’investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, le niveau du DPE a été collecté pendant la due diligence d’acquisition. En l’absence de DPE à l’acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.

⁽¹⁾ L’indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs.

⁽²⁾ L’indicateur est pondéré par la surface (m²) des actifs.

⁽³⁾ Cet indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs et reflète les données disponibles. Ces données pourraient être réelles ou partiellement estimées pour l’énergie et les émissions de GES.



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2025 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fonds (% d'actifs)	Pays
SCHEIBENHAUS - RATINGEN	Bureaux	19,16 %	Allemagne
UNIQUIS - BAD HOMBURG	Bureaux	18,01 %	Allemagne
BREMEN - TEERHOF	Bureaux	16,62 %	Allemagne



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique, au sens de l'article 2.17 du règlement SFDR, est de 100 %.

Historique de comparaison de la proportion d'investissements durables (#1A):

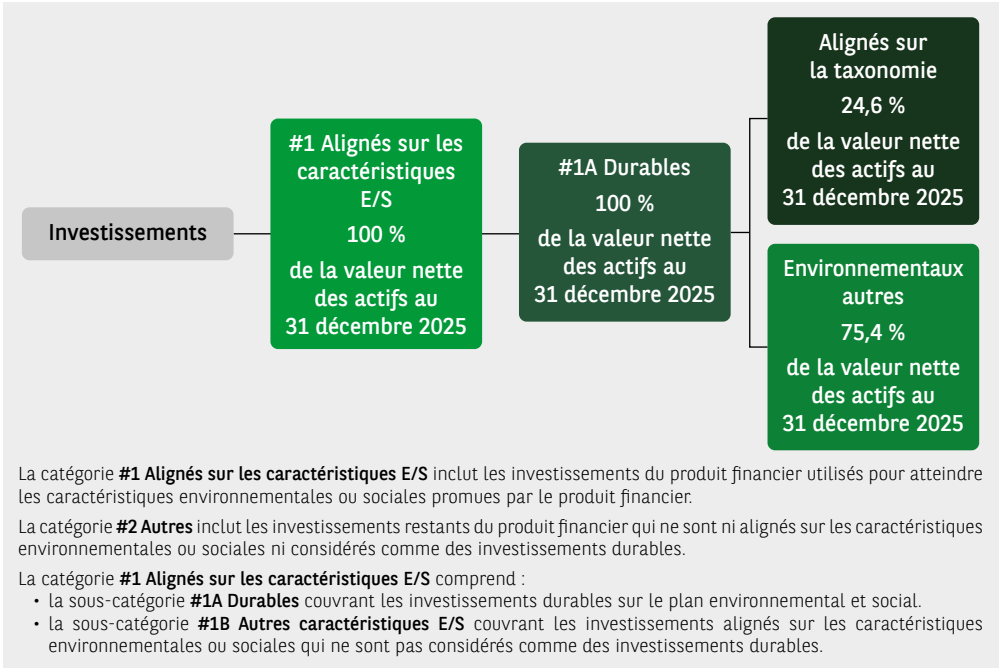
Valeur en 2022	Valeur en 2023	Valeur en 2024	Valeur en 2025
100 %	87,9 %	100 %	100 %

Quelle était l'allocation des actifs ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique, au sens de l'article 2.17 du règlement SFDR, est de 100 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 24,6 %.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 202/852 n'a pas fait l'objet d'une garantie fournie par un auditeur ou un tiers.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Tous les investissements ont été faits dans le secteur de l'immobilier, qui s'aligne avec l'activité « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments » défini par la taxonomie européenne et éligible aux critères de la taxonomie européenne.

Le fonds ayant une approche diversifiée, le patrimoine d'Opus Real est composé des typologies d'actifs suivantes : bureaux, résidentiel, hôtellerie, commerce, logistique, santé.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

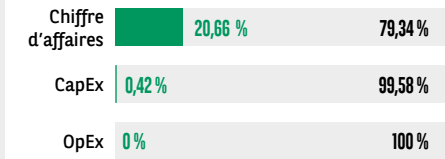
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

☐ Oui : ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

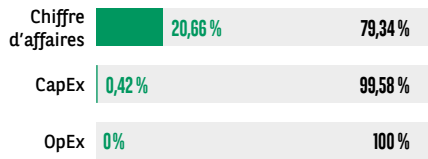
Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie, dont obligations souveraines*



■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
■ Non alignés sur la taxonomie

2. Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
■ Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements totaux.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

En comparaison avec le précédent rapport de gestion, les actifs alignés sur la taxonomie de l'UE restent inchangés. L'évolution de leur poids au sein du portefeuille est due aux investissements et cessions opérés lors de l'exercice ainsi qu'à leur gestion courante (évolutions des loyers liées aux indexations ou aux signatures de baux notamment).

⁽¹⁾ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022 /1214 de la Commission.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 75,4 %.

Il s'agit des actifs qui rentrent dans la démarche ESG du fonds, mais qui n'ont pas de DPE A ou ne rentrent pas dans le top 15 % du benchmark local. Ces actifs sont, néanmoins, des investissements durables et prennent en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui étaient alignés, pour la période concernée par le présent rapport annuel, sur le Règlement européen sur la taxonomie était de 24,6 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxonomie « Atténuation du changement climatique » ou « Adaptation au changement climatique ».

Tous les bâtiments alignés sur la taxonomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques et sont également conformes aux critères de sélection du DNSH. Pour Honeycamp et H.TRIUM, il s'agit du critère d'adaptation au changement climatique ; une analyse de résilience a été réalisée, ne montrant aucun risque élevé. L'exposition aux risques climatiques des actifs a été évaluée avec MSCI : extrême chaleur, extrême froid, submersion côtière, cyclone tropical, feu, inondation pluviale et inondation fluviale ont été évalués. Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

Le Groupe BNP Paribas et ses filiales se sont engagés à conclure un certain nombre d'accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer son approche : les Principes de l'ONU pour un investissement responsable (UN PRI) et le Pacte mondial de l'ONU (UN GC), entre autres. BNP Paribas REIM France est signataire de l'ONU PRI depuis 2012, et toutes les autres entités de REIM sont signataires depuis 2019. BNP Paribas REIM fait rapport annuellement à UN PRI pour toutes les entités de REIM. BNP Paribas REIM a adopté et intégré des engagements RSE dans les politiques et procédures internes.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Aucun objectif d'investissement minimum dans des investissements durables sur le plan social n'a été fixé. Ce fonds n'avait aucun investissement durable sur le plan social pendant la période concernée par le présent rapport.



QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

Il n'y a pas d'investissement dans la catégorie « Autres ».



QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

En 2025, l'équipe de gestion a travaillé pour maintenir la qualité ESG des immeubles, comme démontré par leurs niveaux de DPE ou certification environnementale. Plusieurs actifs ont obtenu ou renouvelé leurs certifications environnementales en 2025.

L'actif Ratingen a obtenu une certification BREEAM/In Use | Good et a renouvelé sa certification WiredScore/SmartScore - Operational | Silver. Les actifs H.Trium et Unicus Bad Homburg ont tous les deux obtenu des certifications BREEAM/In Use | Excellent en 2025. Et les actifs de Bremen-Teerhof et Ibis Hotel Munich ont tous les deux obtenus des certifications BREEAM/In Use | Very Good. Des bornes de recharge électrique ont été installées pour 33 places de parking dans l'actif Bremen-Teerhof.

Des indicateurs de suivi clés se trouvent dans la réponse à la question « Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ? ».



QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage peut avoir pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité des revenus fonciers. Pour les personnes morales soumises à l'IS, ces revenus sont intégrés au résultat imposable dans les conditions de droit commun.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier. À ce titre, les personnes physiques se voient appliquer la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et les personnes morales soumises à l'IS intègrent ces revenus financiers dans leur résultat imposable à l'IS.

Pour les personnes physiques résidentes de France, l'impôt sur le revenu au titre des revenus financiers est dû au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement global (prélèvement forfaitaire unique - PFU) de 30 %, sauf option pour l'imposition au barème progressif.

Pour les associés non-résidents de France, les produits financiers issus de dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source, dont le taux peut varier en fonction de la situation fiscale

et géographique des associés. Le taux de retenue à la source est en principe de 12,8 % pour les associés non-résidents personnes physiques et de 25 % pour les personnes morales non-résidentes.

Pour le calcul du montant brut des revenus, les prélèvements d'impôts versés par la SCPI pour le compte de l'associé sont réintégrés.

ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La PGA est l'indicateur qui mesure la performance réelle d'une SCPI sur un an. La 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 ;
- 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.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Le rendement global immobilier s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

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 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.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (TOF)

Le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, 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 loué. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI à capital fixe)

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.

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.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI à capital variable)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

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.



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT



BNP Paribas REIM fait partie de BNP Paribas Asset Management

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE)

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS NANTERRE - Code APE 6630 Z

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - n° GP-07000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP Paribas (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_01XHWE

Responsable de l'information financière :

Bertrand ALFANDARI

Contact :

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

E-mail : administratif-reim@bnpparibas.com

Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX

Site internet : www.reim.bnpparibas-am.com

Photo de couverture : Immeuble Uniqus - Bad Homburg (Allemagne)

Crédit photographique : Rainer Taepper Architekturfotografie

Création et mise en page : Tintabule – avril 2026