

SCPI OPUS REAL

SUSPENSION TEMPORAIRE DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL A COMPTER DU 5 MARS 2026

Chers Associés,

Comme indiqué dans les derniers bulletins trimestriels de la SCPI OPUS REAL, le fonds évolue dans un environnement immobilier allemand instable. C'est pourquoi, la SCPI, qui détient sept immeubles en Allemagne, n'a jamais atteint la taille critique depuis son lancement. Du point de vue des valeurs des immeubles, les expertises des actifs demeurent sous pression. La campagne d'expertise réalisée au 31 décembre 2025 fait état d'une nouvelle baisse de 4,9 % de la valeur du portefeuille depuis le 30 juin 2025. Sous l'angle locatif, la SCPI fait face à des relocations plus difficiles de certains actifs, de bureaux notamment.

Dans ce contexte d'incertitudes, nous vous informons d'une transformation de la SCPI : **la variabilité de son capital sera suspendue pour une durée de trois ans, à compter du 5 mars 2026**. 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 votre investissement compte tenu de la conjoncture. Dans une 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. La Société de Gestion déploiera ses meilleurs efforts pour permettre le versement, en 2026, d'un niveau de distribution proche de celui de 2025.

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 encore inconnu qui dépendra des confrontations à venir.

Conséquences concrètes pour vos parts :

Caractéristiques	Modalités
Achats / Ventes de parts de la SCPI OPUS REAL à capital fixe	Uniquement via le marché secondaire (confrontation d'ordres entre investisseurs). La première confrontation est fixée au mercredi 20 mai 2026 à 12h00. La confrontation des ordres d'achat et de vente aura lieu le troisième mercredi de chaque mois à 12h00 selon les modalités décrites dans la note d'information mise à jour. La date limite de réception des ordres est fixée à l'avant-veille à 12h (soit le lundi à 12h00). A partir du 20 mai 2026 , les cinq meilleurs prix à l'achat comme à la vente seront publiés à titre indicatif sur le site Internet https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/produits/scpi/opus-real .
Prix des parts	Déterminé par le marché selon la règle de l'offre et de la demande. Susceptible d'évoluer à chaque confrontation mensuelle.
Valorisation des parts	Du 5 mars 2026, date de la suspension temporaire de la variabilité, au 20 mai 2026, date de la première confrontation : la valeur de part qui s'affichera sur votre Espace Client BNP Paribas REIM France sera la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre 2025, soit 1 179,84 EUR. A partir du 20 mai 2026, dès lors qu'une transaction aura été réalisée lors d'une confrontation, les parts de la SCPI OPUS REAL seront valorisées à la valeur du prix d'exécution (net vendeur).

Nous vous invitons à consulter le document "Questions-Réponses" ci-après pour toute information complémentaire.

Les équipes de BNP Paribas REIM France restent à votre disposition pour toute question relative à cette évolution par téléphone au 01.55.65.23.55 ou par mail à l'adresse administratif-reim@realestate.bnpparibas.

La société de gestion
BNP Paribas REIM France

QUESTIONS-RÉPONSES

En application l'article 6 des statuts de la SCPI Opus Real, tel que modifié et voté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juillet 2024, la Société de Gestion a décidé de procéder à la suspension temporaire de la variabilité du capital de la SCPI Opus Real.

Ce document a pour objectif de répondre aux questions que vous pourriez vous poser.

ACTUALITÉ DE LA SCPI

1. QUELLE EST LA CONSÉQUENCE DE LA SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL DE LA SCPI SUR LA VALORISATION DES PARTS DÉTENUES ?

A partir du 5 mars 2026, date d'évolution de la SCPI, une part de SCPI OPUS REAL sera valorisée à sa valeur de réalisation au 31 décembre 2025, soit 1 179,84 EUR. La valeur de réalisation de la SCPI correspond à la somme (i) de la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises et (ii) des actifs non immobiliers de la SCPI, à laquelle on soustrait les dettes de la SCPI. Ce montant est ensuite divisé par le nombre total de parts au capital de la SCPI.

A partir du 20 mai 2026, la confrontation mensuelle du marché secondaire débutera. Dès lors qu'une transaction aura été réalisée lors d'une confrontation, les parts de la SCPI OPUS REAL seront valorisées à la valeur du prix d'exécution (net vendeur). En cas d'absence d'exécution de mandats d'achat et de vente, c'est la valeur de réalisation qui continuera à servir de référence pour la valorisation des parts, jusqu'à la prochaine confrontation effective.

A partir de l'établissement du premier prix d'exécution (net vendeur) sur le marché secondaire, c'est ce prix qui sera retenu pour établir la valeur d'une part. Il sera susceptible d'évoluer chaque mois si la confrontation mensuelle conduit à une rencontre entre un mandat d'achat et un mandat de vente.

2. QUELLE EST LA SITUATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ALLEMAND ?

L'environnement de marché immobilier reste complexe en Allemagne, pays où se situe l'ensemble des actifs de votre SCPI. Les volumes d'investissements du marché allemand, après une phase de stabilité, n'affichent pas de signaux significatifs de reprise à court terme. En effet, les volumes investis en 2025 se sont établis à 30 milliards d'euros (vs. 31 milliards d'euros en 2024 et vs. 62 milliards d'euros pour la moyenne à 10 ans). Les valeurs vénales ont continué leur correction en 2025, contrairement au reste de l'Europe. Les perspectives sont encore plus réservées pour les bureaux situés dans des emplacements secondaires, qui font face à une sélectivité toujours plus intense des investisseurs et des utilisateurs. Cette typologie d'actifs reste fortement pénalisée. Uniquement 7 milliards d'euros ont été investis en 2025 contre 22 milliards d'euros constatés en moyenne entre 2015 et 2024. Ce fort ralentissement se reflète également sur les valeurs de marché des immeubles de bureaux qui accusent un ajustement de -4,1 % sur les trois premiers trimestres de l'année 2025.

3. QUELLE EST LA STRATÉGIE DÉPLOYÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR RELEVER LES DÉFIS D'UN TEL ENVIRONNEMENT ?

La stratégie déployée depuis 2025 s'est concentrée sur une optimisation rigoureuse du patrimoine existant en procédant à la signature de nouveaux baux avec une attention particulière portée à la qualité des locataires, mais aussi en maîtrisant le niveau de charges et en restant attentifs aux opportunités d'arbitrage. Cette approche vise à minimiser l'impact du marché sur la valeur des actifs, dans des conditions de marché jugées moroses, tout en maintenant une gestion prudente des flux financiers de la SCPI. Le contexte du marché locatif allemand est à l'avantage de locataires exigeants qui demandent des efforts économiques à leur bailleur pour se maintenir dans les immeubles ou s'y installer. Nos équipes agissent au quotidien pour résorber la vacance, déterminante pour la valeur et la liquidité des actifs. Toute opportunité de cession sera étudiée à meilleure offre. La Société de Gestion reste pleinement mobilisée pour conduire cette phase critique avec méthode et discernement.

4. QUELLES SONT LES PRÉVISIONS DE DISTRIBUTION DE LA SCPI OPUS REAL EN 2026 ?

Comme présenté ci-dessus, la SCPI fait face à des relocations plus difficiles de certains bureaux (80 % du patrimoine) et doit financer des mesures d'accompagnement des locataires pour conserver l'attractivité de ses immeubles. Bien que la distribution ne soit pas garantie, tous les efforts seront réalisés pour verser, en 2026, un niveau de distribution relativement proche de celui de 2025.

Pour rappel, les revenus locatifs de la SCPI peuvent être à la fois orientés vers les actifs et vers la distribution de dividendes. Dans le contexte actuel, le soutien à la location des immeubles permet d'améliorer ou de préserver leur valeur et donc participe activement à la stabilisation de la SCPI. Cela peut prendre la forme (i) d'actions de relocation de surfaces actuellement vacantes et (ii) de mesures de fidélisation des locataires en place. La pratique du marché allemand observée concerne par exemple la prise en charge de frais d'aménagement de locaux au bénéfice des locataires.

.../...

FOCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Le marché secondaire permet d'acheter ou de vendre des parts de SCPI. Il centralise toutes les demandes faites par des associés ou des futurs associés et les offres de vente émises par des associés souhaitant sortir. Une fois par mois, ces offres sont « confrontées ». En effet, BNP Paribas REIM France détermine, en application de la réglementation, le prix permettant le plus grand nombre d'échanges de parts, appelé prix d'exécution (ou prix net vendeur).

Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire dans la note d'information de votre SCPI.

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

SCPI OPUS REAL

Fixation du prix d'exécution

Fréquence : le troisième mercredi du mois à 12h00.
Les ordres doivent être reçus et validés au plus tard l'avant-veille, soit le lundi avant 12h00.

Règles de jouissance

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

1. QUEL EST LE DÉLAI D'EXÉCUTION D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION OU DE RETRAIT ?

La suspension de la variabilité du capital le 5 mars 2026 a pour conséquence directe d'annuler les demandes de souscription et les demandes de retrait inscrites sur les registres. Cette décision déclenchera l'ouverture du marché secondaire, tenu par la Société de Gestion, le 20 mai 2026. Le délai d'exécution de la demande de vente de parts dépend ensuite de la confrontation d'un ordre vendeur et d'un ordre acheteur.

2. À QUEL PRIX LES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE VONT-ILS ÊTRE EXÉCUTÉS ?

Le prix est déterminé par la rencontre entre les ordres acheteurs et les offres vendeurs à une fréquence mensuelle. Le prix d'exécution retenu est celui permettant d'échanger le plus grand nombre de parts.

3. COMMENT A-T-ON CONNAISSANCE DES PRIX D'EXÉCUTION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE ?

BNP Paribas REIM France inscrit les ordres d'achat et de vente sur un registre et garantit la bonne exécution des transactions. Les confrontations permettent de déterminer le prix auquel s'échangeront les parts (prix d'exécution pour les vendeurs et prix acquéreur pour les acheteurs) et le nombre de parts échangées. Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, ainsi que le nombre de parts échangées, est rendu public le jour de son établissement sur le site Internet de la Société de Gestion www.reim.bnpparibas-am.com

4. COMMENT PUIS-JE INFORMER BNP PARIBAS REIM FRANCE DE MA VOLONTÉ D'ACQUÉRIR OU DE VENDRE DES PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE ?

Tout associé souhaitant vendre ses parts de SCPI ou tout investisseur souhaitant en acheter doit transmettre à BNP Paribas REIM France un dossier complet comprenant un mandat de vente ou un mandat d'achat, ainsi que les pièces jointes et justificatifs requis dans lesdits mandats. Si vous êtes client de la banque BNP Paribas, votre conseiller financier habituel peut transmettre votre dossier à BNP Paribas REIM France.

5. QUELLE SERA LA DATE DE LA PREMIÈRE CONFRONTATION ENTRE LES ORDRES ACHETEURS ET LES ORDRES VENDEURS ? À QUELLE FRÉQUENCE SE TIENDRA-T-ELLE ENSUITE ?

La première confrontation aura lieu le mercredi 20 mai 2026. La confrontation est mensuelle et aura lieu ensuite le troisième mercredi de chaque mois à 12 heures.

6. QUEL EST LE DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS ACQUISES SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE ?

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la transaction. Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédant la date à laquelle la transaction a été réalisée.

AVERTISSEMENT

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

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

La société de gestion ne garantit ni le rachat de vos parts, ni la vente, ni le prix de vente.