



Opus Real

SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

25-S1 du 1^{er} semestre 2025

Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2025

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Suite aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour les acteurs du marché des SCPI en France, la société de gestion a réalisé une campagne d'expertise du portefeuille immobilier de la SCPI Opus Real à la date du 30 juin 2025. Ces expertises, menées par des experts indépendants, montrent une légère diminution de la valeur du patrimoine à périmètre constant, s'élevant à -1,9 % pour le premier semestre 2025.

Les corrections concernent principalement la typologie des bureaux avec des variations allant de -2 % à -7 %. Ces baisses sont accentuées par les préoccupations croissantes des investisseurs concernant l'évolution des besoins et des usages des occupants de bureaux. En effet, la transition vers le télétravail et les nouvelles attentes en matière d'espaces de travail flexibles incitent à repenser la demande immobilière dans ce secteur.

Opus Real maintient son taux d'occupation financier (TOF) ASPIM moyen sur le semestre à 94,5 %. La durée moyenne restante des baux s'élève à 5,4 ans. Cela permet d'obtenir une bonne visibilité des flux de trésorerie à venir.

La distribution aux associés (hors fiscalité allemande) au 1^{er} semestre 2025 s'établit à 28,00 €/part au total (14,00 €/part au titre du 1^{er} trimestre et 14,00 €/part au titre du 2^{ème}).

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2025

€	CAPITAL STATUTAIRE	14 784 150 €
	NOMBRE DE PARTS	98 561
	NOMBRE D'ASSOCIÉS	3 010
	VALEUR VÉNALE	173,5 M€
	NOMBRE D'IMMEUBLES	7
	VARIATION VS 31/12/2024	-
	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	55 978 m ²
	NOMBRE DE LOCATAIRES	67
	MONTANT D'ENDETTEMENT	52 M€

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2025)	29,85 €/part
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JANV. - JUIN 2025)	94,5 %
	PRIX DE SOUSCRIPTION	1 625,00 €
	VALEUR DE RETRAIT	1 479,89 €
	NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE (NETTES DES RETRAITS)	-

INDICATEUR DE RISQUE⁽³⁾



⁽³⁾ 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.

PERFORMANCES 2024

	TAUX DE DISTRIBUTION⁽⁴⁾	3,22 %
	Total de la distribution brute	59,22 €/part
	Dont revenus non récurrents ⁽⁵⁾	-

⁽⁴⁾ Le taux de distribution correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (en France et à l'étranger), versé au titre de 2024 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024.

⁽⁵⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER⁽⁶⁾	-3,32 %
--	--	---------

⁽⁶⁾ Le rendement global immobilier se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année (-6,54 %).

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

www.reim.bnpparibas.com

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

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



À L’AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale 2025

L’assemblée générale mixte de la SCPI Opus Real s’est tenue le jeudi 19 juin 2025. Le quorum requis pour les résolutions à caractère ordinaire, fixé à 25 % ayant été atteint (29,70 %), l’assemblée générale a pu valablement délibérer sur l’ensemble des résolutions à caractère ordinaire présentées. Celles-ci, dont le texte intégral figure en page 46 à 51 du [rapport annuel 2024](#) ont toutes été adoptées.

À la suite de l’adoption de la 9^{ème} résolution, l’assemblée générale ordinaire a procédé à l’élection de trois membres du conseil de surveillance (parmi six candidats).

Ont ainsi été réélus :

- Jean-Luc BRONSART ;
- Christian LEFEVRE ;
- Bernard PAULET.

L’assemblée générale extraordinaire réunie sur première convocation le 19 juin 2025, n’ayant pu délibérer faute de quorum, l’assemblée générale extraordinaire s’est réunie en seconde lecture le 3 juillet 2025. Les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées, aucun quorum n’étant requis en seconde lecture.

E-Convocation

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d’opter pour la convocation et le vote par voie électronique pour les assemblées générales de votre SCPI. Il vous suffit de nous retourner le formulaire disponible sur notre site www.reim.bnpparibas.com (rubrique Documentation / Autres informations réglementaires), dûment complété et signé.

Tout savoir sur la convocation et le vote par voie électronique

Dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2026

Vous avez jusqu’au **30 novembre 2025** pour produire votre demande de **dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire** au titre des intérêts et dividendes à percevoir en 2026.

Pour rappel, les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 12,8 % auquel s’ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 30 %.

Vous pouvez toutefois opter pour **l’imposition au barème progressif** de l’impôt sur les revenus, si cela est plus avantageux en fonction de votre situation fiscale.

Sous certaines conditions et selon le type de revenus financiers, il est possible de demander une **dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %** dès lors que votre revenu fiscal de référence 2024 (RFR) figurant sur votre avis d’imposition 2025 (au titre des revenus 2024) répond à l’une de ces situations :

Foyer fiscal	Dispense de prélèvement	
	sur les produits de placements à revenu fixe (intérêts)	sur les revenus distribués (dividendes)
Pour une personne seule	RFR inférieur à 25 000 €	RFR inférieur à 50 000 €
Pour un couple soumis à l’imposition commune	RFR inférieur à 50 000 €	RFR inférieur à 75 000 €

À noter : il s’agit seulement d’une dispense de l’acompte d’impôt sur le revenu, non d’une dispense de l’impôt lui-même. Quelle que soit l’option retenue, les revenus financiers seront soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 % retenus à la source. L’imposition définitive intervient ensuite au moment de la déclaration de revenus.

Les associés concernés devront retourner une attestation sur l’honneur* avant le 30 novembre 2025 :

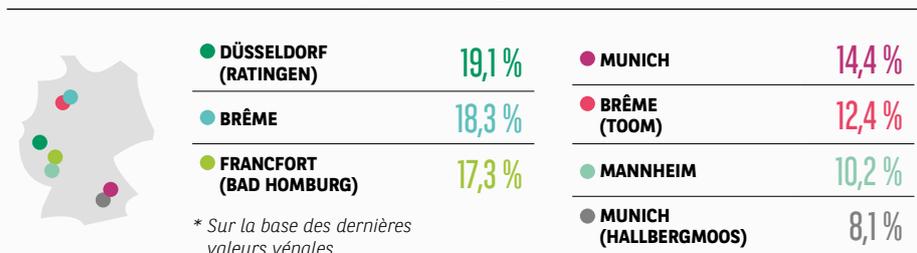
- soit par mail : administratif-reim@realestate.bnpparibas
- soit par courrier : BNP Paribas REIM France / Direction Relation Clients – 50, cours de l’île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.

* Un modèle d’attestation est disponible sur notre site www.reim.bnpparibas.com rubrique « Documentation » / « Fiscalité SCPI » ou en téléchargement ici.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1^{ER} SEMESTRE 2025

Répartition du patrimoine (au 30/06/2025)*

Répartition géographique



* Sur la base des dernières valeurs vénales.

Répartition par type d’actif



Évolution du patrimoine

Aucun investissement n’a été réalisé sur le semestre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Activité locative

	ENTRÉES		
4	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	372 K€	
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	2 017 m ²	
	LIBÉRATIONS		
3	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	159 K€	
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	951 m ²	
	LOYERS FACTURÉS	9 884 K€	

Taux d’occupation financier (TOF) au 1S 2025 (janvier - juin 2025)

	2S 2024	1S 2025	Variation
TOF « ASPIM »	94,6 %	94,5 %	-0,1 point

TOF « ASPIM »	94,47 %
● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	94,47 %
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	4,67 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	-
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	-
LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	5,53 %

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2025	2T 2025
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	14,00 €	14,00 €
DATE DE VERSEMENT	25/04/2025	25/07/2025
Revenus fonciers	14,00 €	14,00 €
Revenus financiers	-	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	14,00 €	14,00 €

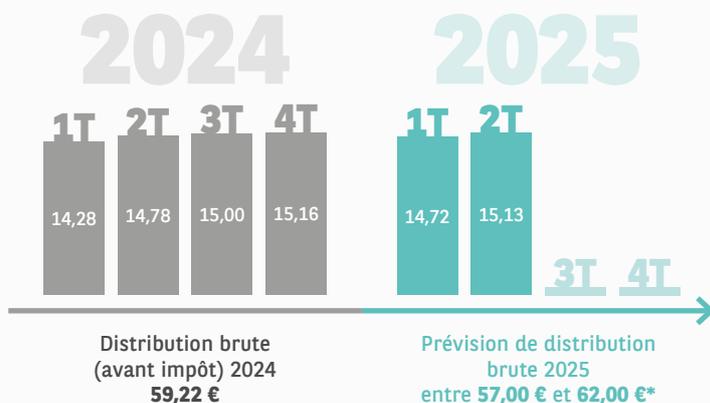
Distribution brute de la SCPI (€/part)

	14,72 €	15,13 €
DISTRIBUTION BRUTE	14,72 €	15,13 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	14,00 €	14,00 €
Fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI ⁽¹⁾	0,72 €	1,13 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	-	-
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	100,00%	100,00%
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	-	-

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

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

Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

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

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

MARCHÉ DES PARTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2025

Indicateurs du semestre

	PRIX DE SOUSCRIPTION	1 625,00 €
	VALEUR DE RETRAIT	1 479,89 €
	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2025	
	Nombre de parts au 31/12/2024	98 561
	Nouvelles parts souscrites au 1 ^{er} semestre 2025	-
	Retraits du 1 ^{er} semestre 2025	-
	Nombre de parts au 30/06/2025	98 561

 **NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 30/06/2025)**
2 114
SOIT 2,14 %
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

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

Le volume de souscription ne permet plus d'exécuter les retraits : il reste 2 114 parts en attente de retrait au 30 juin 2025.

Indicateurs historiques

Évolution des prix d'exécution, du prix de souscription et de la valeur de retrait par part*



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAITS DES PARTS

Conditions de souscription

La société est à capitale variable. Les souscriptions sont effectuées auprès de distributeurs habilités par BNP Paribas REIM France ou sont reçues directement par BNP Paribas REIM France. Le nombre minimum de parts à souscrire est d'une part y compris pour les nouveaux associés. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la société a atteint son capital social statutaire.

Les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du deuxième mois suivant la date de souscription correspondant à la date de complétude du dossier de souscription y compris la réception des fonds.

Par exemple : pour une souscription datée d'octobre 2024, les parts ont porté jouissance au 1^{er} décembre 2024.

Depuis le 10 septembre 2024

Valeur nominale **150,00 €**

Prime d'émission **1 475,00 €**

Prix de souscription 1 625,00 €

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 8,93 % HT (10,72 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription est prélevée sur le produit de chaque souscription.

Conditions de retrait ou de cession directe

Conditions de retrait des parts

La valeur de retrait est égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT en vigueur.

Le bulletin de retrait signé doit être adressé par le client ou le distributeur à la société de gestion par email à l'adresse retrait-reim@realestate.bnpparibas ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que la demande soit valablement inscrite sur le registre des ordres, le dossier doit être complet. En cas de nantissement des parts, la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Conformément à l'article 422-218 du RGAMF, les demandes de retrait sont enregistrées sur le registre et traitées par ordre chronologique de réception sous réserve d'une contrepartie de souscription nouvelle du même nombre de parts et dans les limites de la clause de variabilité. Les parts remboursées seront annulées et porteront jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

Conditions de cession directe

Le client peut céder ses parts directement à un tiers de son choix (« marché de gré à gré ») sous réserve d'agrément de ce dernier par la société de gestion. Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une « US person ». Une demande mentionnant le nom, prénom, date de naissance, secteur d'activité et nationalité de l'acquéreur ainsi que le nombre de parts cédées et le prix de cession doit être adressée par mail à l'adresse retrait-reim@realestate.bnpparibas ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Les conditions de vente sont librement fixées par les deux parties sans intervention de la société de gestion. L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date. La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement (5 % du prix de cession versés au Trésor Public).

Une commission de cession de 180 € TTC pour frais de dossier sera appliquée par la société de gestion.

Les donations/successions portant sur des parts de SCPI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement.

Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site internet www.reim.bnpparibas.com

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

Contact : BNP Paribas REIM France
Tél. : 01 55 65 23 55
www.reim.bnpparibas.com



Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC). Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.com) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

SCPI OPUS REAL

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

Opus Real, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - Visa de l'AMF à la note d'information : n°SCPI 18-01 en date du 16 février 2018 – Note d'information actualisée le 10 septembre 2024.

BNP PARIBAS REIM France - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM.

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

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

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

Mise en page : Tintabule - juillet 2025