

MeilleureSCPI.com**Extrait d'identification de la SCPI**

à jour au 11 septembre 2026

IDENTITÉ DE LA SCPI

Dénomination	SCPI OPUS REAL
Type	SCPI de rendement
Catégorie principale	Bureau
Catégories secondaires	À crédit · Allemagne · Diversifiée · Européenne · ISR
Date de création	23/01/2017
SIREN	825 296 478
SIRET (siège)	825 296 478 00019
Visa AMF	n° Visa SCPI n°17-03
Société de gestion	BNP Paribas REIM
Type de capital	variable

CAPITAL ET PATRIMOINE

Capitalisation	160 900 000,00 €
Nombre de parts	98 561
Nombre d'associés	3 015
Valeur de réalisation par part	1 131,30 €
Valeur de reconstitution par part	1 363,41 €
Nombre d'actifs immobiliers	7
Surface du patrimoine	N/C
Taux d'occupation financier	93,21 %
Ratio d'endettement	30,80 %

SOUSCRIPTION, DISTRIBUTION ET ACCESSIBILITÉ

Minimum de souscription	5 parts	Fréquence des dividendes	Trimestriel
Durée de placement conseillée	N/C	Indicateur de risque (DIC)	3
Souscription en ligne	N/C	Souscription à crédit	Oui
Versements programmés	Non	Démembrement	Non
Éligibilité en assurance vie	Non	Prix de souscription	1 625,00 €

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais de souscription HT	8,93 %	Frais de souscription TTC	10,72 %
Frais de gestion HT annuels	10,00 %	Frais de gestion TTC annuels	12,00 %
Commission d'acquisition HT	2,50 %	Commission de suivi des travaux HT	2,00 %
Arbitrage — plus-value HT	0,00 %	Arbitrage — volume HT	2,50 %
Arbitrage — moins-value TTC	N/C	Commission de retrait	N/C
Cession de parts TTC — avec intervention	3,00 %	Cession de parts TTC — sans intervention	180,00 €
Transmission à titre gratuit TTC	78,00 €		

PERFORMANCE ET DISTRIBUTION

Taux de distribution	3,56 %	TRI 10 ans	N/C
TRI 5 ans	-2,31 %	TRI 15 ans	N/C
Taux d'occupation immobilier	84,43 %	Nombre de locataires	66
Taux de recouvrement	N/C	TRI cible	N/C

INTERVENANTS ET LABELS

Société de gestion	BNP Paribas REIM
Dépositaire	BNP PARIBAS SA
Commissaire aux comptes	DELOITTE & ASSOCIES
Label ISR immobilier	Oui
Classification SFDR	8
Prise en compte des incidences négatives (PAI)	N/C

STRATÉGIE DE GESTION

La stratégie d'Opus Real s'articule autour d'une spécialisation géographique rigoureuse sur le territoire allemand, en privilégiant des actifs de bureaux situés dans des zones économiques dynamiques. La gestion utilise l'endettement, via le ratio de LTV, comme un levier de financement neutre pour soutenir le développement du fonds, bien que le ratio exact ne soit pas mentionné pour ce trimestre spécifique. La politique locative actuelle est marquée par une adaptation aux transformations structurelles du marché immobilier tertiaire, notamment face à la montée du télétravail qui impacte la demande de surfaces de bureaux. La gestion des baux permet de maintenir une durée moyenne restante de 5,6 ans, assurant une visibilité sur l'état locatif malgré des départs de locataires planifiés au cours de l'année. Face à une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de l'ordre de 1,9 %, la société de gestion déploie des mesures d'accompagnement et des franchises de loyer pour retenir les occupants, ce qui explique l'évolution du taux d'occupation financier. La cohérence de la gestion se manifeste par le maintien de la fourchette de distribution annuelle prévue entre 57,00 et 62,00 euros par part, illustrant une volonté de naviguer dans un marché de l'investissement en phase de stabilisation.

SOURCES

Identité, capital et gouvernance : documentation de la société de gestion et registre national des entreprises — visa et agréments : Autorité des marchés financiers — chiffres de collecte, d'occupation et de patrimoine : dernier bulletin trimestriel publié — frais et conditions de souscription : note d'information et document d'informations clés. Fiche produit :

<https://www.meilleurescpi.com/scpi/scpi-de-rendement/f18468-scpi-opus-real/>

Avertissement. La SCPI est un placement de long terme, à horizon minimum recommandé de huit ans. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis, la valeur de la part et les distributions pouvant varier à la hausse comme à la baisse. La liquidité des parts n'est pas garantie et les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute souscription, prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du document d'informations clés et du dernier rapport annuel.

meilleurescpi.com