



SCPI À CAPITAL VARIABLE

INVESTMENT
MANAGEMENT

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 3^e TRIMESTRE 2025

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Votre SCPI a procédé ce trimestre à sa troisième acquisition pour un montant de 8,7 M€ AEM* et un rendement à l'acquisition de 8,7 %. Ce nouvel actif est une maison de repos située à Braine l'Alleud, à proximité de Bruxelles. L'actif est loué pour un bail d'une durée ferme de 7 années à un opérateur européen de premier plan. Cette acquisition permet à votre SCPI de continuer de construire son portefeuille avec une nouvelle classe d'actifs (la santé) et un nouveau pays (la Belgique).

Conformément à la réglementation, votre SCPI a procédé à une mise à jour des valeurs d'expertises de son patrimoine immobilier au 30 juin 2025. Les nouvelles expertises ont révélé une hausse de la valeur de +7,53 %** au premier semestre sur l'immeuble « Centro Navile » acquis en décembre 2024. La décote du prix de part sur la valeur de reconstitution s'établit ainsi à -3,85 %. Cette hausse de valorisation atteste de la pertinence de la stratégie d'investissement à savoir saisir les opportunités de marché au bon moment pour acheter de solides actifs au meilleur prix.

Pour la fin de l'année, le mot d'ordre demeure la sélectivité dans le choix des investissements réalisés afin d'obtenir le couple risque / rendement le plus attractif pour votre épargne. Au menu, deux actifs de logistique / locaux activités en Belgique et en France loués sur des durées fermes de 12 années sont en exclusivité et devraient intégrer le patrimoine de votre SCPI avant la fin de l'année. Ces actifs permettront de diversifier le patrimoine de votre SCPI actuellement centré sur le commerce et d'allonger la durée ferme moyenne d'engagement des locataires. Ces acquisitions en cours illustrent parfaitement la stratégie d'Imarea Pierre d'investir dans des immeubles bien localisés, loués à des locataires de qualité sur le long terme pour faire grandir votre épargne.

* Acte en main
** À périmètre constant

VALEURS DE RÉFÉRENCE DES PARTS AU 30/06/2025



VALEUR DE RÉALISATION

17,93 €/part



VALEUR DE RECONSTITUTION

20,80 €/part

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Acquisition du trimestre

Cap sur la Belgique !

Imarea Pierre continue de tracer son chemin avec une troisième acquisition, une maison de repos à Braine l'Alleud. Situé à seulement une vingtaine de kilomètres au sud de Bruxelles, Braine-l'Alleud offre un confort de vie attrayant avec ses espaces verts paisibles et ses services de proximité. C'est dans ce cadre alliant la tranquillité de la vie rurale à une proximité avantageuse avec la capitale belge que votre SCPI a décidé d'investir.

L'actif est une maison de repos accueillant 120 résidents. Le taux d'occupation est de près de 100 % et le taux d'effort de l'opérateur est maîtrisé. Mais ce n'est pas tout : le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 7 ans, offrant à Imarea Pierre une visibilité à long terme sur les loyers. Résultat : un rendement de 8,7 % au moment de l'achat, dans un cadre paisible et adapté à l'activité de l'opérateur.



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

www.reim.bnpparibas.com



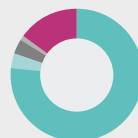
Portail-SCPI.fr

LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

ACTIVITÉ LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽¹⁾
3T 2025 (JUILLET - SEPTEMBRE 2025)

TOF « ASPIM »



100 %

100 %

● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)

● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER

● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION

● LOCAUX VACANTS
SOUS PROMESSE DE VENTE

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION



3

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE
VS 30 JUIN 2025

+1

⁽¹⁾ Rappel : au 1^{er} semestre 2025 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 100,00 % et le TOF « BRUT » de 100,00 %.

INDICATEUR DE RISQUE⁽²⁾

1

2

3

4

5

6

7

Risque le + faible

Risque le + élevé

⁽²⁾ 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.

MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION

20,00 €/part



VALEUR DE RETRAIT

18,40 €/part



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 01/07/2025

2 154 032

Nouvelles parts souscrites au 3^{ème} trimestre 2025

+ 818 318

Retraits du 3^{ème} trimestre 2025

-

Nombre de parts au 30/09/2025

2 972 350



NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE
DE RETRAIT (au 30/09/2025)
(% 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.

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

Fortuny

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2025
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	0,37 €
DATE DE VERSEMENT	25/10/2025
Revenus fonciers	-
Revenus financiers ⁽¹⁾	0,37 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	-
Prélèvements sur les revenus financiers ⁽¹⁾	0,11 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	0,26 €

Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	0,37 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	0,37 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	-
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	100,0 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	-

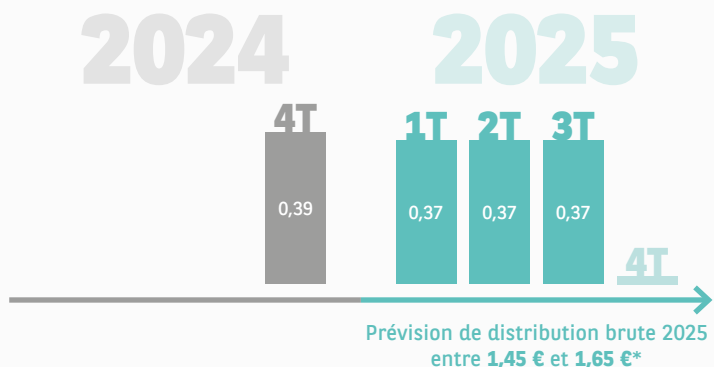
⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire de filiales (SCI française et SRL italienne). Les filiales perçoivent des loyers et la SCPI perçoit une partie des loyers sous forme de revenus financiers provenant de ses filiales. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,05 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,06 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,11 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

⁽²⁾ En cas de vente d'un immeuble en France 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. En cas de vente d'un immeuble à l'étranger par la SCPI, le régime fiscal dépend de la législation locale.

⁽³⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes 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.

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 IMAREA PIERRE

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.

Imarea Pierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable – Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI n°25-02 en date du 18 février 2025 – Note d'information actualisée le 1^{er} avril 2025.

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.com

Mise en page : Tintabule - octobre 2025