



SCPI À CAPITAL VARIABLE

INVESTMENT  
MANAGEMENT

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

25-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2025

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2025

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Votre SCPI a procédé à sa seconde acquisition ce trimestre pour un montant de 15,7 M€ AEM\*. L'immeuble est situé au cœur de la principale artère commerciale de Nancy et est loué à des locataires reconnus à des taux d'effort maîtrisés (cf p.2).

Capitalisant sur le savoir-faire et l'ADN européen de sa société de gestion, votre SCPI continue de construire son portefeuille diversifié et pan-européen. Au menu dans les prochaines semaines :

- Une maison de repos située en Belgique et louée à un opérateur européen de premier plan ;
- Un actif mixte logistique / locaux d'activité situé en Belgique et loué à une entreprise d'agroalimentaire dont le principal site de production en Belgique est situé à proximité immédiate de l'actif.

Enfin, de nombreuses autres opportunités sont en cours d'étude aux Pays-Bas, en France et au Royaume-Uni qui viendront enrichir le patrimoine de votre SCPI dans les prochains mois.

\* AEM : valeur acte en main.

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2025

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	21 540 320 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	2 154 032
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	29
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	39,3 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES <sup>(2)</sup></b>	2
	<b>VARIATION VS 31/12/2024</b>	+1
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE <sup>(3)</sup></b>	16 678 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	14
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	-

<sup>(1)</sup> Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

<sup>(2)</sup> Y compris les immeubles détenus en indirect.

<sup>(3)</sup> Y compris les surfaces proratisées des immeubles détenus en indirect.

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE**  
(1T + 2T 2025)

0,74 €/part



**TAUX DE DISTRIBUTION BRUT CIBLE\***

6,00 %



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)**  
« ASPIM » (JANV. - JUIN 2025)

100 %



**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
(DEPUIS LE 01/04/2025)

20,00 €



**VALEUR DE RETRAIT**  
(DEPUIS LE 01/04/2025)

18,40 €



**NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES**  
SUR LE SEMESTRE (NETTES DES RETRAITS)

778 253

\* Le taux indiqué est un objectif de performance moyen sur 10 ans fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par BNP Paribas REIM France et il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Le taux de distribution défini par l'ASPIM 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) et le prix de souscription.

## INDICATEUR DE RISQUE <sup>(4)</sup>



<sup>(4)</sup> 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.

## À L’AFFICHE CE SEMESTRE

### 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](mailto: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](http://www.reim.bnpparibas.com) rubrique « Documentation / Fiscalité SCPI » ou en [téléchargement ici](#).

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2025

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

#### Répartition géographique



● ITALIE	63,6 %
● FRANCE	36,4 %

\* Sur la base des valeurs vénales.

#### Répartition par type d’actif

	<b>COMMERCES</b>	94,1 %
	<b>BUREAUX</b>	4,1 %
	<b>SANTÉ ET ÉDUCATION</b>	1,8 %

### Évolution du patrimoine

#### Investissement du semestre

Direction la France pour la seconde acquisition d’un immeuble à Nancy !

Le second actif de votre SCPI est donc français. Il s’agit d’un immeuble mixte commerces / bureaux situé au cœur de la rue Saint-Jean, principale artère commerciale de Nancy. L’actif est loué à des locataires reconnus à des taux d’effort maîtrisés. Cette acquisition dispose d’un rendement élevé (7,7 %) et vient ajouter un nouveau pays au portefeuille de votre SCPI.

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

### Activité locative

#### ENTRÉE

0 POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : -  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : -

#### LIBÉRATION

0 POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : -  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : -

**LOYERS FACTURÉS** 1,7 M€

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

	2S 2024	1S 2025	Variation
TOF « ASPIM »	100,0 %	100,0 %	-



## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2025	2T 2025
<b>ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>0,3690 €</b>	<b>0,3690 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/04/2025</b>	<b>25/07/2025</b>
Revenus fonciers	-	-
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,3690 €	0,3690 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,1107 €	0,1107 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	0,2583 €	0,2583 €

### Distribution brute de la SCPI (€/part)

	0,3690 €	0,3690 €
<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>0,3690 €</b>	<b>0,3690 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	0,3690 €	0,3690 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-	-

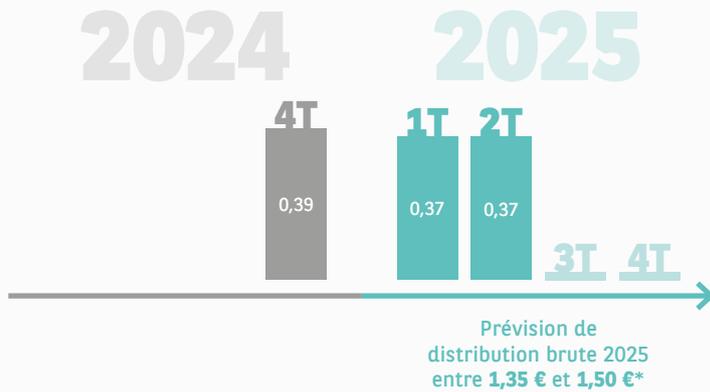
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'une Srl italienne. La Srl italienne perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de la Srl. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement 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 %. Au 1<sup>er</sup> trimestre, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,0472 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0635 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Au 2<sup>ème</sup> trimestre, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,0472 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0635 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,2214 €/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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(4)</sup> 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 dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché 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.

## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2025

### Indicateurs du semestre



**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
(DEPUIS LE 01/04/2025)

20,00 €



**NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT** (AU 30/06/2025)  
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

-



**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2025**

Nombre de parts au 31/12/2024	1 375 799
Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2025	+778 253
Retraits du 1 <sup>er</sup> semestre 2025	-
Nombre de parts au 30/06/2025	2 154 032

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.

# 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 de 10 parts lors de la 1<sup>ère</sup> souscription, puis d'une part pour toute nouvelle souscription. 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<sup>er</sup> jour du sixième 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'avril 2025, les parts porteront jouissance au 1<sup>er</sup> octobre 2025.

Valeur nominale	<b>10,00 €</b>
Prime d'émission	<b>10,00 €</b>
<b>Prix de souscription</b>	<b>20,00 €</b>

**Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 8,00 % HT (9,60 % 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](mailto: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](mailto: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](http://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](http://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](http://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<sup>er</sup> avril 2025.

**BNP PARIBAS REIM France** - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> 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](http://www.reim.bnpparibas.com) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)

Mise en page : Tintabule - juillet 2025