

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI IMAREA PIERRE

2^{ème} trimestre 2026

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

Chers Associés,

Le deuxième trimestre 2026 a été marqué par un tournant dans la politique monétaire de la zone euro : après trois ans de stabilité puis de baisses, la BCE a relevé ses trois taux directeurs de 25 points de base le 11 juin, portant le taux de dépôt à 2,25 %. Cette décision répond à une résurgence de l'inflation — 3,2 % en mai, au-delà de l'objectif de 2 % — alimentée par les tensions géopolitiques au Moyen-Orient et leurs répercussions sur les prix de l'énergie. Le PIB de la zone euro s'est par ailleurs contracté de 0,2 % au premier trimestre, la croissance restant atone au second, dans un contexte d'incertitude accrue.

Malgré ce regain de volatilité et un resserrement monétaire inhabituel dans un environnement de croissance déjà ralentie, le scénario central demeure celui d'une croissance modérée en zone euro à moyen terme, soutenue par la résilience du marché du travail et par les investissements publics, notamment dans les infrastructures et la défense. **Ce contexte devrait continuer à offrir des conditions favorables notamment aux investisseurs disposant d'une capacité d'exécution éprouvée** — d'autant que le resserrement des conditions de financement continue à maintenir un point d'entrée attractif pour les acquéreurs disposant de capitaux propres.

Dans ce contexte, Imarea Pierre poursuit son développement avec une **dynamique de collecte soutenue**.

Celle-ci constitue un levier important pour accompagner la croissance de la SCPI et lui permet de continuer à saisir des opportunités d'investissement. L'objectif reste inchangé : **poursuivre la diversification du patrimoine en privilégiant des actifs présentant des fondamentaux locatifs solides et un potentiel de création de valeur à long terme**.

Les investissements réalisés au cours de l'année 2025, acquis dans des conditions de marché particulièrement favorables, se reflètent aujourd'hui dans les expertises du deuxième trimestre, qui font ressortir des **valeurs en légère hausse**. Cette évolution confirme la pertinence des choix d'investissement et la qualité de la stratégie mise en œuvre, tout en contribuant au renforcement de la capacité distributive de la SCPI.

Au titre du deuxième trimestre 2026, la SCPI a effectué une distribution brute de 0,58 € par part, illustrant la capacité du portefeuille à générer des revenus récurrents.

Forte de ces éléments, Imarea Pierre entend accélérer sa stratégie en termes de déploiement de capital notamment en ciblant des actifs répondant aux besoins des locataires ainsi qu'aux exigences futures notamment en matière de durabilité.

La société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Les chiffres et données présentés dans ce document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. Les principaux risques liés à un investissement dans une SCPI sont présentés dans le document d'informations clés (DIC). Un renvoi et une présentation est faite dans le chapitre « Lexique et Risques » qui est rappelé par le pictogramme.

Photo de couverture : Gallargues - © CSP

⁽¹⁾ Le taux de distribution présenté au titre du premier exercice peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026 : LES DÉCISIONS CLÉS POUR VOTRE SCPI

Réunie le **9 juin 2026**, l'assemblée générale d'**Imarea Pierre** a approuvé l'ensemble des résolutions proposées : découvrez ce qu'il faut retenir.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTIONS APPROUVÉS

Les associés ont approuvé les comptes de l'exercice 2025, l'affectation du résultat, ainsi que la distribution au titre dudit exercice.

ÉVOLUTIONS STATUTAIRES : DES AJUSTEMENTS POUR RENFORCER LA GOUVERNANCE

Dans le cadre des résolutions extraordinaires, plusieurs ajustements ont été approuvés, notamment :

- **Adaptation des statuts liée à la réorganisation du groupe BNP Paribas** afin de tenir compte du changement à venir de la dénomination sociale de la société de gestion et du transfert de son siège social. Ces modifications sont de nature formelle et n'affectent ni la stratégie d'investissement de la SCPI, ni son régime réglementaire, ni les droits des associés.
- **Ajustement du nombre minimal (trois) et du nombre maximal (douze) de membres du conseil** conformément à la nouvelle rédaction de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier.
- **Possibilité de participer aux assemblées générales par télécommunication**, si la société de gestion le décide au moment de la convocation.
- **Modification des conditions de quorum**, fixé à 10 %, contribuant à réduire les coûts opérationnels et logistiques (convocation, organisation, etc.) tout en garantissant un minimum de représentativité des associés.

Le texte intégral des résolutions est disponible dans le rapport annuel 2025 de votre SCPI publié sur notre site et en téléchargement ici.

Conseil de surveillance

Président

Sandrine GENET

Vice-Président

Bertrand DE SAINT-EXUPERY
DE CASTILLON

Membres

- Jean-Luc BRONSART
- Christian BOUTHIE
- Joachim SAVIGNY
- Olivier GIORGETTA
- BNP PARIBAS REAL ESTATE représentée par Agnès ISCARD

PARTICIPEZ À LA VIE DE VOTRE SCPI

Votre participation aux décisions collectives est essentielle au bon fonctionnement de votre SCPI.

Pour simplifier vos démarches, optez pour l'e-convocation et facilitez votre participation aux prochaines assemblées.



FISCALITÉ : PENSEZ À VOS OPTIONS DE PRÉLÈVEMENT

Selon votre situation, vous pouvez demander à bénéficier d'une **dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire** sur vos revenus financiers.

Vous avez jusqu'au 30 novembre 2026 pour produire votre demande au titre des intérêts et dividendes à percevoir en 2027.





PATRIMOINE

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

Cession

Aucune cession n'a été réalisée sur le trimestre.

Acquisition

Aucune acquisition n'a été réalisée sur le trimestre.

5

Nombre
d'immeubles
au 30/06/2026

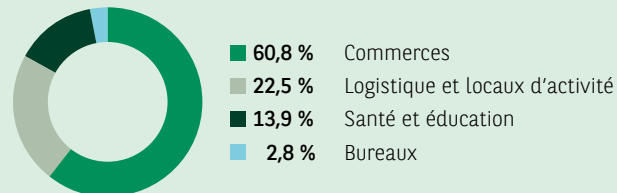
RAPPEL - RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2026

Données incluant les immeubles
détenus indirectement.

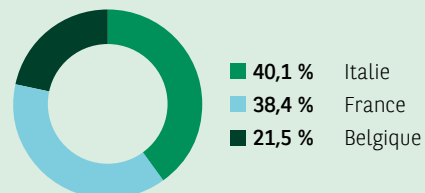
66 M€

Valeur vénale

Répartition par type d'actif⁽¹⁾



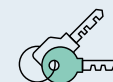
Répartition géographique⁽¹⁾



⁽¹⁾ En % de la dernière valeur vénale connue.

Les expertises immobilières sont réalisées deux fois par an pour les SCPI à capital variable et une fois par an pour les SCPI à capital fixe.

Source : BNP Paribas REIM France.



ACTIVITÉ LOCATIVE

Données du 1^{er} semestre 2026 (janvier - juin 2026)
incluant les immeubles détenus indirectement.

Sur l'actif Naville, deux baux ont été renouvelés de façon anticipée : celui de Burger King, initialement assorti d'une option de sortie prévue en septembre 2026, a été prolongé pour neuf années fermes ; et celui de Kiabi, qui disposait d'une option de sortie en janvier 2028, a été reconduit pour onze ans avec une option de sortie au terme de la cinquième année.



- 99,52 % Locaux occupés
- 0,48 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants en recherche de locataire

	S2 2025	S1 2026	Variation
TOF « ASPIM »	100 %	100 %	-

18
Nombre
de locataires

3,4 M€
Loyers
facturés

5,2 ans

Performance financière

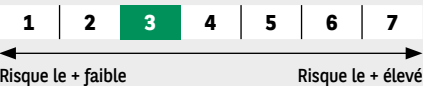
PERFORMANCE
FINANCIÈRE

+8,17 %

+8,17 %

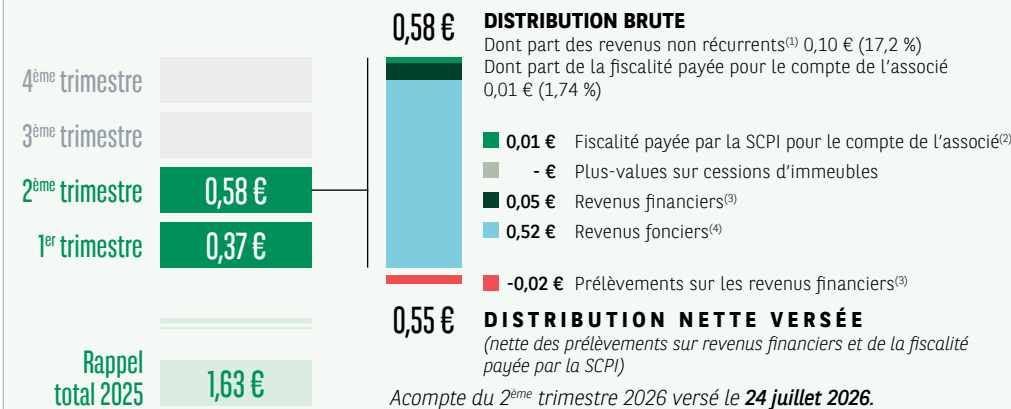
0,00 %

■ Taux de distribution
■ Variation annuelle du prix de souscription



Le taux de distribution présenté au titre du premier exercice peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DISTRIBUTION 2026 (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)



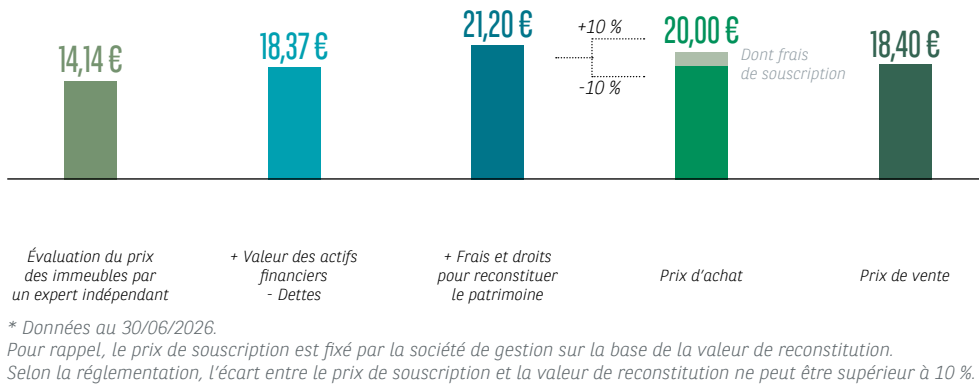
⁽¹⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles, la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé et le recours au report à nouveau (RAN). La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité belge sur les revenus locatifs payée par la SCPI.

⁽²⁾ Les revenus locatifs générés par les immeubles situés à l'étranger détenus par la SCPI Imarea Pierre sont soumis à l'impôt sur les sociétés des pays concernés. La fiscalité étrangère est directement payée par la SCPI. S'agissant des investissements réalisés en Belgique, selon la convention fiscale conclue entre la France et la Belgique, les revenus locatifs étrangers sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition des associés personnes physiques 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 la non-prise en compte des revenus locatifs étrangers dans le résultat fiscal. Par ailleurs, 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.

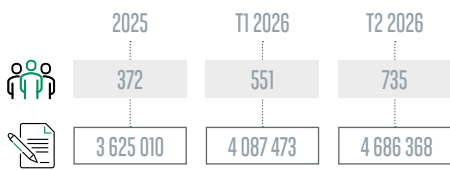
⁽³⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire de filiales (SCI française et SRL italienne). La SCPI perçoit une partie des revenus des filiales sous forme de revenus financiers. Pour les associés personnes physiques résidents de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 31,4 % correspondant à 18,6 % au titre des prélèvements sociaux et 12,8 % au titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (sauf cas de dispense justifié). Le détail des informations relatives au régime fiscal est disponible dans la note d'information de votre SCPI.

⁽⁴⁾ Dont 0,14 € de revenus issus des filiales détenues par la SCPI et 0,10 € prélevé sur le RAN.

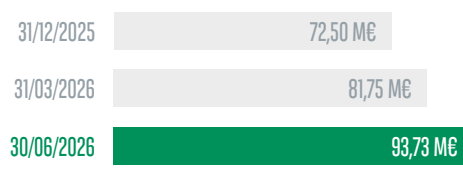
VALEURS DE RÉFÉRENCE DU CAPITAL DE LA SCPI (POUR UNE PART)



Associés et nombre de parts



Capitalisation



Marché des parts

	2025	T1 2026	T2 2026	S1 2026
Nombre de parts souscrites	2 249 231	462 463	598 895	1 061 358
Nombre de parts retirées	-	-	-	-
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-	-
Soit en pourcentage du nombre de parts	-	-	-	-

Source : BNP Paribas REIM France.

Imarea Pierre SCPI à capital variable

Date de création : 26 novembre 2024
SIREN : n° 938 165 834 RCS Nanterre
Visa AMF : SCPI n° 25-02 en date du 18 février 2025
Note d'information : actualisée le 9 juin 2026
Siège social : 50, cours de l'île Seguin -
92100 Boulogne-Billancourt
Société de gestion : BNP Paribas REIM France
Agrément AMF : n° GP-07000031 en date
du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014
au titre de la directive AIFM
Durée de la détention recommandée : 10 ans
Classement SFDR : article 8
Évaluateur immobilier : Cushman & Wakefield
Valuation France
Commissaire aux comptes : Deloitte & Associés
Dépositaire : BNP Paribas S.A.

ESPACE CLIENT

Consultez à tout moment les
informations liées à la gestion
de votre portefeuille et actualisez
vos données personnelles directement
depuis votre Espace Client.



À VOTRE ÉCOUTE !

Nos équipes sont à votre disposition
pour toutes questions du lundi au
vendredi, de 9h à 18h :

Par téléphone : 01 55 65 23 55

Par courrier électronique :
administratif-reim@bnpparibas.com

Par courrier : BNP Paribas REIM France -
Relation Clients - 50, cours de l'île Seguin -
CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAITS DES PARTS

Conditions de souscription

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^{ère} souscription, puis d'une part pour toute nouvelle souscription. Les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} 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.

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@bnpparibas.com 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 mainlevée 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 sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance du versement des dividendes à la fin du mois du retrait du registre des associés et à la fin du trimestre qui précède le mois de retrait du registre des associés pour le versement du capital (prime d'émission, prime de fusion, plus-values de cessions d'immeubles).

Conditions de cession directe

L'associé peut céder ses parts directement à un tiers de son choix (« marché de gré à gré ») sous réserve d'agrément de ce dernier obtenu auprès de la société de gestion. Une demande doit alors être adressée par e-mail à retrait-reim@bnpparibas.com ou par courrier recommandé avec accusé de réception, mentionnant : 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.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues au bénéfice d'une « US person ».

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.

Retrouvez tous les détails dans la note d'information de votre SCPI.

FISCALITÉ DES REVENUS DE LA SCPI

Le détail des informations relatives au régime fiscal est disponible dans la **note d'information de votre SCPI** (chapitre « Fonctionnement de la société ») disponible sur le site internet de la société de gestion www.reim.bnpparibas-am.com

Pour rappel, le régime de taxation dépend notamment de la **nature des revenus** (loyers, produits financiers, plus-values), de la **qualité de l'associé** (personne physique ou morale), de sa **résidence fiscale** (France, Union Européenne (UE), Espace Économique Européen (EEE), hors UE) ainsi que du pays de **localisation des actifs**.

La société de gestion **adresse chaque année, en avril, à chaque associé un « récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers » précisant sa quote-part à déclarer, à retrouver également dans son Espace Client** avec le guide d'aide à la déclaration des revenus des SCPI.

Chaque associé est invité, le cas échéant, à se rapprocher de son conseiller afin d'apprécier les incidences fiscales propres à sa situation personnelle.

Capitalisation

Valeur totale du marché des parts de la SCPI. Calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription.

Indicateur de risque

L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe 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.

Performance Globale Annuelle (PGA)

La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

Prix de souscription

Le prix de souscription est le montant à payer par un investisseur pour acquérir une part ou une action d'un produit financier ou immobilier, comme une SCPI, un OPCI ou un fonds d'investissement. Il est fixé par la société de gestion et peut évoluer dans le temps.

Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La réglementation SFDR est une réglementation européenne qui établit des obligations de transparence au niveau de certains produits et services financiers liés à la gestion pour compte de tiers et de leurs producteurs ou gestionnaires.

Report à nouveau

Exprimé en nombre de jours ou en pourcentage, il s'agit d'une dotation mise en réserve par rapport au résultat net. Cet indicateur est essentiel pour constater les réserves financières d'une SCPI disponibles en cas de fluctuations des revenus. Il existe plusieurs raisons pour lesquelles les revenus peuvent varier.

Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) est un indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il s'agit du TRI net de frais avec, à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période.

Valeur de réalisation

À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique. Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Valeur de retrait

Prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert. Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

WALB

Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée moyenne des baux restant à courir.

MIEUX COMPRENDRE LES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX SCPI

Nos équipes s'engagent à mettre en place une stratégie d'investissement sélective et une gestion prudente des investissements pour chacune des SCPI que nous gérons.

Risque général lié au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Risque de perte en capital totale ou partielle

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection.

Risque de variabilité des revenus

Les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés et ne sont en conséquence pas garantis.

Risque de liquidité

Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme « peu liquide ». La société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni leur remboursement.

Risques liés au recours à l'endettement

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également d'augmenter les risques de perte.

Risques en matière de durabilité

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important réel ou potentiel sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte).

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.



APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.