



SCPI À CAPITAL VARIABLE

INVESTMENT
MANAGEMENT

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2025

IMARÉA PIERRE, LA SCPI AGILE AU SERVICE DE L'IMMOBILIER DE DEMAIN

Votre SCPI Imarea Pierre a été créée à l'aune d'une nouvelle ère pour saisir les opportunités du nouveau cycle immobilier. Son objectif de performance* est d'offrir un taux de distribution moyen sur 10 ans de 6%**.

Pour l'atteindre, Imarea Pierre s'appuie sur le savoir-faire de BNP Paribas REIM, avec des équipes implantées localement là où nous investissons pour assurer une gestion efficace et au plus proche des actifs.

À l'instar de sa société de gestion, votre SCPI sera résolument tournée vers l'Europe avec une politique d'investissement étendue incluant l'Union européenne, l'ensemble des pays de l'OCDE et dans un second temps l'outre-Atlantique.

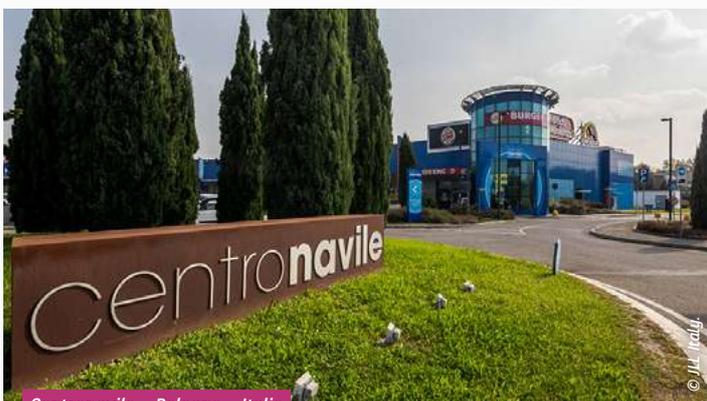
Le terrain de jeu d'Imarea Pierre est pluriel, avec la possibilité d'investir dans différents secteurs porteurs : la logistique avec l'essor du e-commerce, les parcs d'activité commerciaux avec l'évolution des habitudes de consommation, l'hôtellerie avec la hausse des dépenses de loisirs et la santé pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population.

Fort du soutien du groupe BNP Paribas, votre SCPI a déjà pu commencer à constituer son portefeuille immobilier. Au menu : un parc d'activité commercial situé au nord de l'Italie acquis en fin d'année 2024, un immeuble situé sur la principale artère commerçante d'une des principales villes de l'Est de la France qui devrait rejoindre votre patrimoine dans les prochaines semaines, et de nombreuses opportunités en cours d'étude aux Pays-Bas, en Belgique, en Espagne et au Portugal.

Cap sur l'Italie avec la première acquisition d'un parc d'activité commerciale à Bologne !

Le premier actif de votre SCPI est donc italien. Il s'agit d'un retail park situé aux portes de Bologne acheté fin 2024, grâce à l'expertise de notre équipe d'investissement italienne qui a réussi à conclure cette transaction en off market à un taux de rendement particulièrement attractif qui va soutenir la distribution de votre SCPI en 2025.

Cet ensemble commercial dispose d'une importante zone de chalandise (700 000 habitants) dans une des régions les plus dynamiques d'Italie du Nord et d'un mix locatif diversifié, avec 8 locataires répartis sur différents segments comme l'ameublement ou l'électronique, bénéficiant de taux d'effort raisonnables.



Centronavile - Bologne - Italie

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

	PRIX DE SOUSCRIPTION (DEPUIS LE 1 ^{ER} AVRIL 2025)	20,00 €
	VALEUR DE RETRAIT (DEPUIS LE 1 ^{ER} AVRIL 2025)	18,40 €
	TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE⁽¹⁾	6,00 %
	TRI CIBLE⁽¹⁾	6,00 %
	RÈGLEMENT SFDR	8
	NOMBRE D'ASSOCIÉS	7
	MONTANT D'ENDETTEMENT	-

⁽¹⁾ 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.

INDICATEUR DE RISQUE ⁽²⁾



⁽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.

PATRIMOINE

	VALEUR VÉNALE⁽³⁾	23 M€
	NOMBRE D'IMMEUBLES⁽³⁾	1
	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE⁽³⁾	13 116 m ²
	NOMBRE DE LOCATAIRES	8
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ASPIM	100 %

⁽³⁾ Au 31 décembre 2024.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

** 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 au titre de l'année N par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

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

www.reim.bnpparibas.com



DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	4T 2024	1T 2025
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	0,3870 €	0,3690 €
DATE DE VERSEMENT	25/01/2025	25/04/2025
Revenus fonciers	-	-
Revenus financiers ⁽¹⁾	0,3870 €	0,3690 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers ⁽¹⁾	0,1161 €	0,1107 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	0,2709 €	0,2593 €

Distribution brute de la SCPI (€/part)

	0,3870 €	0,3690 €
DISTRIBUTION BRUTE	0,3870 €	0,3690 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	0,3870 €	0,3690 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	-	-
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	-	-

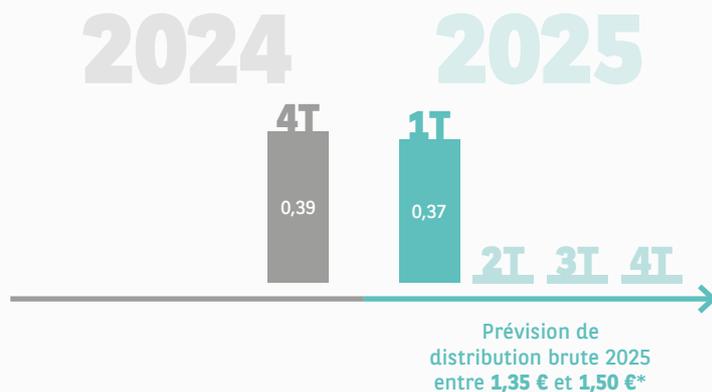
⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'une Srl italienne. La Srl italienne perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de la Srl. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire 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^{er} trimestre, les montants prélevés à la source s'élèvent 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 (0,1107 €/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 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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAITS DES PARTS

Conditions de souscription

La société est à capital variable. Les souscriptions sont effectuées auprès de distributeurs habilités par BNP Paribas REIM France ou sont reçues directement par BNP Paribas REIM France. Le montant minimum de parts à souscrire est 10 parts, 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 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^{er} octobre 2025.

Valeur nominale	10,00 €
Prime d'émission	10,00 €
Prix de souscription	20,00 €

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 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 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 18 février 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

Mise en page : Tintabule - avril 2025