IMAREA PIERRE
RAPPORT ANNUEL 2025



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

ORGANES DE GOUVERNANCE

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social
50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation
n°300 794 278 RCS NANTERRE

Agrément AMF
en qualité de société de gestion de portefeuille n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007

Agrément AIFM
en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

La société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



Depuis le 1er janvier 2026, BNP Paribas Real Estate Investment Management a rejoint BNP Paribas Asset Management, l'entité de gestion d'actifs du groupe BNP Paribas.

BNP Paribas Asset Management, BNP Paribas Real Estate Investment Management et AXA Investment Managers sont désormais unis sous une seule marque, BNP Paribas Asset Management, créant ainsi un leader européen de la gestion d'actifs, présent dans le monde entier.

DIRECTOIRE

Timothée RAULY, Président du Directoire*

Valentin MEYER, Directeur Général

Guillaume DELATTRE, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

Sylvie PITTICCO, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

Henri ROMNICIANU, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Product Development

** Depuis le 1er janvier 2026, Timothée Rauly exerce la fonction de Président du Directoire de BNP Paribas REIM France, en remplacement de Jean-Maxime Jouis.*

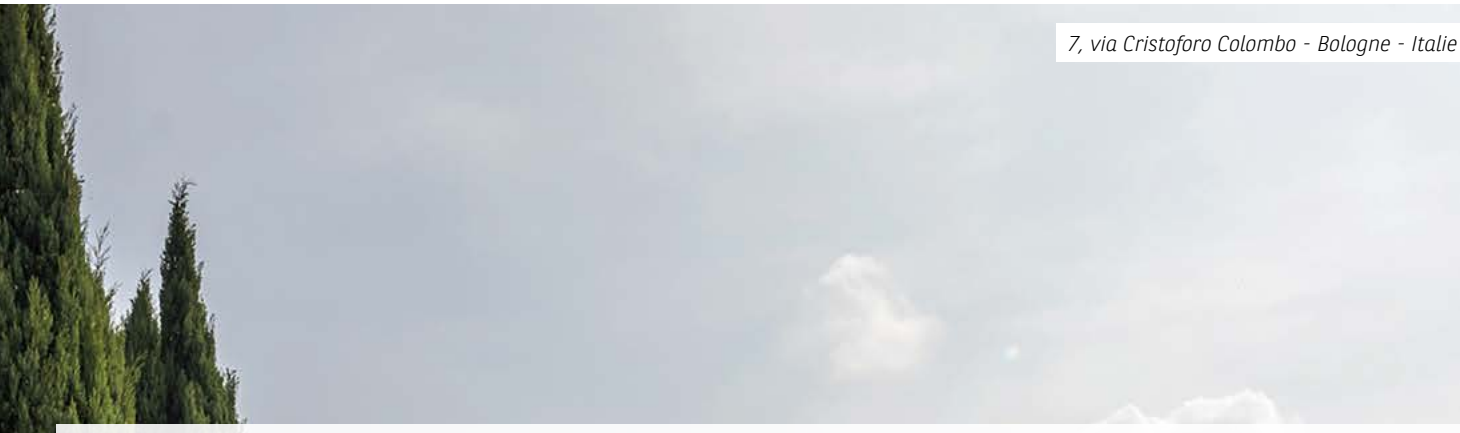
CONSEIL DE SURVEILLANCE

David BOUCHOUCHA, Président du Conseil de surveillance

Anne BON, Vice-Président du Conseil de surveillance

Harold DE VILLEMANDY

Colisée Gérance représentée par Guillaume DEFRANCE



7, via Cristoforo Colombo - Bologne - Italie

IMAREA PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, 1845 et suivants du Code civil, L. 231-1 et suivants du Code de commerce, L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants, L. 231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier

Capital social
36 250 100 euros

Siège social
50, cours de l'île Seguin
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Numéro d'immatriculation
n°938 165 834 RCS NANTERRE

Visa AMF
SCPI n°25-02 en date du 18 février 2025 – Note d'information actualisée le 1er janvier 2026

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

Commissaire aux comptes titulaire
DELOITTE & ASSOCIÉS
6, place de la Pyramide
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Dépositaire
BNP PARIBAS S.A.
16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE
185, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

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 et présente un pourcentage minimum de 1 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/produits/scpi/imarea-pierre

© JLL Italy



SOMMAIRE

ORGANES DE GOUVERNANCE **2**

ÉDITORIAL **6**

CHIFFRES CLÉS **7**

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE **8**

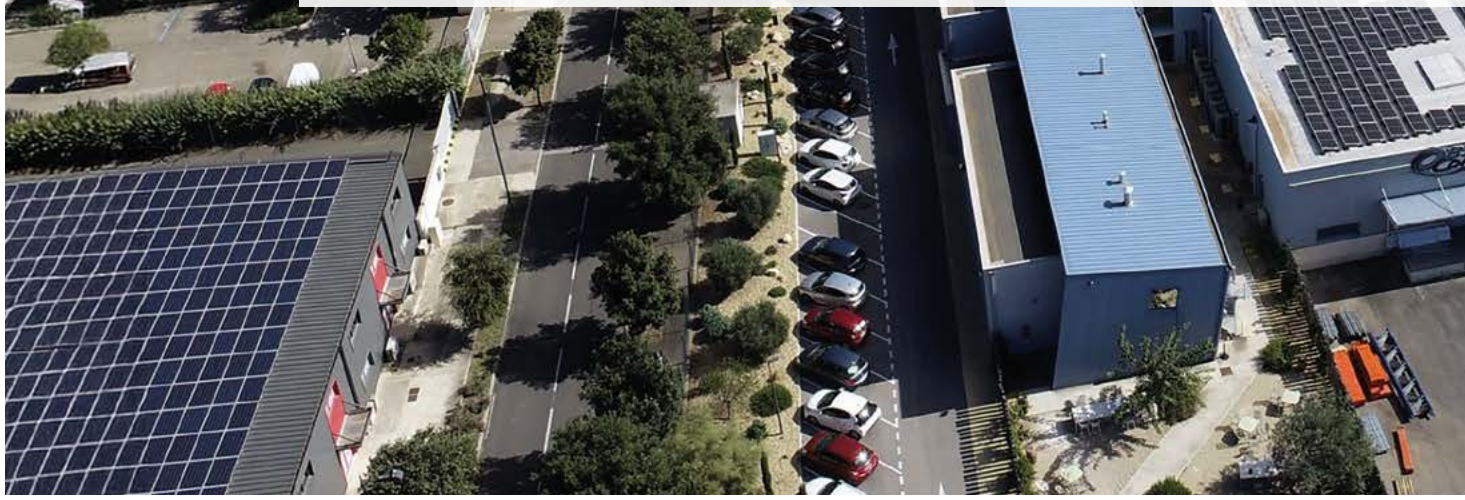
MARCHÉ IMMOBILIER **10**

- La conjoncture économique 10
- Le marché de l'investissement immobilier en Europe 10
- Le marché locatif immobilier en Europe 11

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION **14**

- Patrimoine 14
- Situation locative 17
- Endettement et levier 18
- Dettes et autres engagements (ratio ASPIM) 18
- Résultat et distribution 18
- Capital et marché des parts 20
- Événements postérieurs à la clôture 20
- Assemblée générale 21
- Tableaux complémentaires 22

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES **24**





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **26**

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **28**

- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 28
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 30

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025 **32**

- État du patrimoine 32
- Variation des capitaux propres 34
- Compte de résultat 34
- Annexe financière de la SCPI Imarea Pierre au 31 décembre 2025 37
- Informations sur l'état du patrimoine 39
- Informations sur la variation des capitaux propres 41
- Informations sur le compte de résultat 42
- Informations diverses 44
- Descriptif du patrimoine au 31 décembre 2025 45

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 JUIN 2026 **46**

- De la compétence de l'assemblée générale ordinaire 46
- De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire 48

ANNEXE SFDR **50**

GLOSSAIRE **58**

AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



ÉDITORIAL

Chers Associés,

L'année 2025 a marqué la première étape de la trajectoire d'Imarea Pierre dans un contexte immobilier en recomposition, offrant des opportunités d'acquisition particulièrement attractives pour nos investisseurs. Fidèle à l'ADN de BNP Paribas REIM et à son savoir-faire européen, votre SCPI a su saisir les dynamiques de ce nouveau cycle pour constituer un portefeuille robuste, diversifié et générateur de revenus durables.

Des investissements réalisés dans un momentum de marché favorable aux acquisitions

En cohérence avec la stratégie annoncée lors de son lancement, Imarea Pierre a poursuivi la construction de son patrimoine en s'appuyant sur l'expertise locale des équipes implantées en France, en Italie et en Belgique. Cette présence sur le terrain a permis d'identifier et de sécuriser des actifs aux fondamentaux solides, bénéficiant de perspectives de rendement attractifs et des engagements locatifs de long terme.

Au total, quatre acquisitions ont été réalisées en 2025 pour un volume d'environ 38,6 M€ acte en main, couvrant trois pays européens et quatre typologies : commerce, bureau, santé et logistique. Poursuivant sa diversification, le portefeuille, loué à des locataires de premier plan, affiche un taux d'occupation financier de 100 % et continue de bénéficier de solides perspectives locatives.

Une gestion active créatrice de valeur

L'année a également été marquée par une gestion locative dynamique, illustrée notamment par le renouvellement d'un des locataires principaux du retail park de Bologne, avec une hausse de loyer substantielle. Les premières données chiffrées confirment la pertinence des choix d'investissement et renforcent la visibilité sur les revenus futurs (non garantis).

Une performance financière solide pour un premier exercice

Le résultat net de la SCPI s'établit à 3,2 M€ (2,06 € par part) et la distribution brute à 1,63 € par part, soit un taux de distribution de 8,17 %. Si cette performance ne préjuge pas des performances futures, elle valide néanmoins le positionnement d'Imarea Pierre : investir et gérer des actifs résolument ancrés dans notre quotidien. Le report à nouveau de 0,32 € par part contribuera par ailleurs, si nécessaire, à compléter la distribution future.

Une démarche ESG structurée et ambitieuse

Classée article 8 au sens de la réglementation SFDR, Imarea Pierre s'inscrit pleinement dans la stratégie ESG de BNP Paribas REIM. L'ensemble des actifs ont été évalués selon la grille ESG interne, et des plans d'action d'amélioration ont été définis, avec un objectif clair : renforcer la résilience du patrimoine et contribuer à l'atténuation du changement climatique. À date, 13 % du portefeuille est aligné sur la taxonomie européenne.

Perspectives : sélectivité et opportunités

En 2026, notre priorité demeure la diversification du patrimoine, fruit d'un travail de sélection rigoureux. Portées par un marché demeurant globalement favorable aux acquéreurs, nos équipes sont mobilisées pour identifier des actifs de premier plan bénéficiant de baux longs et capables de soutenir la performance future de votre SCPI dans un cadre de risque maîtrisé.

Nous vous remercions de votre confiance et restons pleinement engagés pour poursuivre le développement d'Imarea Pierre au bénéfice de ses associés.

Maxime OTTO,
Gérant de la SCPI Imarea Pierre

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- Italie **41,3 %**
- France **38,9 %**
- Belgique **19,8 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



- Commerces **62,7 %**
- Logistique et locaux d'activité **21,0 %**
- Santé et éducation **13,4 %**
- Bureaux **2,9 %**

5	100 %	18	+8,23 %
IMMEUBLES (y compris les immeubles détenus en indirect)	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »	LOCATAIRES (y compris les immeubles détenus en indirect)	RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (RGI)

VALEURS DE LA SCPI PAR PART

17,64 €	18,02 €	21,01 €	20,00 €	18,40 €
VALEUR VÉNALE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION	PRIX DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE RETRAIT

MARCHÉ DES PARTS

72,5 M€	372	3 625 010	-
CAPITALISATION	NOMBRE D'ASSOCIÉS	NOMBRE DE PARTS	NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

PERFORMANCE FINANCIÈRE

+8,17 %
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

+8,17 %
TAUX DE DISTRIBUTION*

2,06 €
RÉSULTAT NET PAR PART

1,63 €
DISTRIBUTION BRUTE PAR PART

0,32 €
REPORT À NOUVEAU (RAN) PAR PART

** 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. La SCPI vise un objectif de taux de distribution annuel moyen de 6 % (non garanti).*

INDICATEUR DE RISQUE

1 2 **3** 4 5 6 7

Risque le + faible ← → Risque le + élevé

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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉFINITIONS COMPLÈTES EN PAGE « GLOSSAIRE »

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE

UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, l'entreprise de gestion intensifie ses actions en faveur d'un immobilier plus durable, et prend des engagements ambitieux pour 2026 et au-delà.

NOTRE CHEMIN VERS LA RÉSILIENCE

Avec toujours plus de réglementations, de défis liés au climat, ainsi que de réelles conséquences des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de maintenir nos engagements ESG pour 2026 et au-delà. Notre stratégie ESG porte sur i) l'adaptation au changement climatique, ii) l'atténuation des risques climatiques et iii) la proposition de produits responsables.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat, nous évaluons systématiquement et régulièrement leur exposition aux risques physiques croissants et développons des plans d'adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. Par ailleurs, la prise en compte des risques climatiques physiques est intégrée dans la gestion des risques et dans les décisions d'investissement. Nous poursuivons nos actions de formation auprès des équipes de BNP Paribas REIM et sensibilisons les investisseurs à la nécessité de prendre en considération les risques climatiques physiques, ainsi qu'à l'importance d'anticiper l'adaptation des actifs aux changements climatiques.

ATTÉNUATION DES RISQUES CLIMATIQUES

Nous avons mis en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone[1] pour l'ensemble de notre gamme de fonds d'investissement responsable[2] ouverts aux investisseurs, afin de les aligner sur une trajectoire des émissions de carbone de 1,5°[3] d'ici 2035[4]. Pour les actifs concernés, les performances énergétiques et carbones existantes sont évaluées et cartographiées sur une trajectoire CRREM[5]. Les plans d'action actuels et futurs, et les réductions d'énergie et de carbone associées, sont évalués ; les réductions sont suivies dans le temps et les plans d'action sont ajustés en fonction des réductions réalisées.

PRODUITS RESPONSABLES

Nous innovons pour que 100 % des fonds ouverts aux investisseurs, ainsi que nos nouveaux fonds, soient des investissements responsables.

DES PROGRÈS CONSTANTS

En 2025, nous avons poursuivi nos efforts pour avancer sur ces nouveaux engagements. **81 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques,** contre 50 % en 2024. Les actifs identifiés comme présentant un risque élevé ont été revus en termes d'exposition, de couverture assurantielle et de mesures d'adaptation mises en place. Davantage de progrès ont été réalisés dans la modélisation de nos actifs avec l'outil CRREM, ainsi que dans l'ajustement des plans d'action en matière d'énergie et de carbone. **À la fin de l'année 2025, 100 % des fonds ouverts aux nouveaux investisseurs sont des fonds d'investissement responsable.**

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. **Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats.** En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

[1] Les plans d'action carbone sont basés sur les émissions de CO_2 résultant de la consommation énergétique des parties communes et privatives durant l'exploitation des immeubles.

*[2] **Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible Investment Funds,** fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).*

[3] Une trajectoire de 1,5 degré correspond à un chemin de réduction des émissions de carbone fondé sur la science, visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré maximum par rapport aux niveaux préindustriels.

[4] La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

*[5] Pour les immeubles inclus dans le périmètre, l'intensité énergétique et carbone actuelle est analysée à l'aide de l'outil CRREM. Le **Carbon Risk Real Estate Monitor** (CRREM) est un outil développé par des universitaires européens permettant de mesurer la performance énergétique et les émissions de carbone d'un actif en les comparant à sa trajectoire de décarbonisation.*

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère.



© AdobeStock

MARCHÉ IMMOBILIER

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

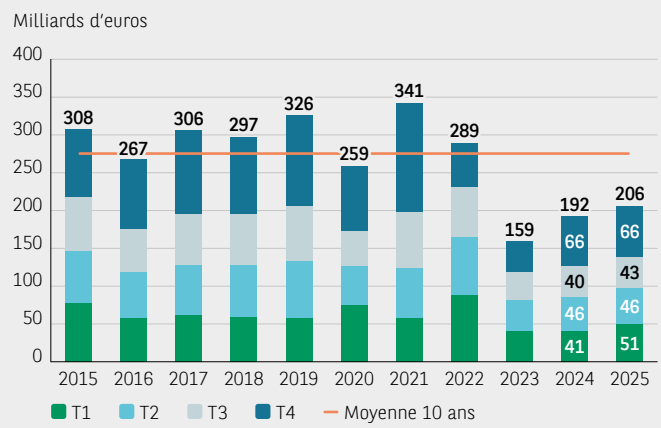
Malgré un contexte marqué par des incertitudes persistantes, la croissance économique mondiale est restée résiliente en 2025. Les politiques monétaires ont globalement continué de s'assouplir avec différentes baisses de taux. Dans le même temps, le commerce mondial a mieux tenu que prévu, alimenté par la réorientation rapide des flux d'échanges pour s'adapter au choc tarifaire américain. Le boom de l'intelligence artificielle (IA) aura aussi marqué cette année 2025 avec une vague d'investissements et d'effets richesse associés (la hausse des valeurs financières tend à stimuler la consommation et l'investissement). La zone euro a bénéficié de cette dynamique avec une croissance annuelle moyenne estimée à 1,5 % en 2025. En France, l'année a été marquée par une forte instabilité politique qui a pesé sur la croissance économique. Le PIB a ainsi progressé de 0,9 % en 2025. Toutefois, l'économie française s'est renforcée au second semestre, portée par un rebond de la production aéronautique et de l'investissement des entreprises.

Le conflit au Moyen-Orient a ravivé les risques de pressions inflationnistes via la hausse des prix de l'énergie. Cela pourrait freiner la reprise économique en Europe - malgré les différents plans de relance - avec une croissance attendue autour de 1 % en zone euro, tandis que l'inflation pourrait rester proche de 2,5 % - 3 %, sous l'effet des pressions énergétiques. Dans ce contexte, le taux de dépôt de la Banque Centrale Européenne pourrait augmenter de 75 points de base en 2026. Les marchés immobiliers pourraient donc être à nouveau impactés avec un attentisme des investisseurs et une baisse des transactions en 2026.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN EUROPE

Le desserrement des conditions monétaires à partir de juin 2024 a entraîné une baisse du coût du financement pour les investisseurs, contribuant ainsi à une amélioration des marchés immobiliers en 2024. Toutefois, les incertitudes géopolitiques en 2025 ont créé une forte volatilité sur les marchés financiers, notamment sur les taux longs, limitant la visibilité des investisseurs. En effet, la prime de risque (écart entre les taux longs et les taux de rendement immobiliers) est devenue instable et s'est comprimée. Dans ce contexte, les investisseurs sont restés prudents et ne sont revenus que très progressivement sur les marchés immobiliers. Les volumes investis en Europe ont ainsi augmenté de 7 % en 2025 avec 206 milliards d'euros investis mais restent encore faibles (-17 % par rapport à la moyenne quinquennale).

Volumes investis en immobilier commercial en Europe



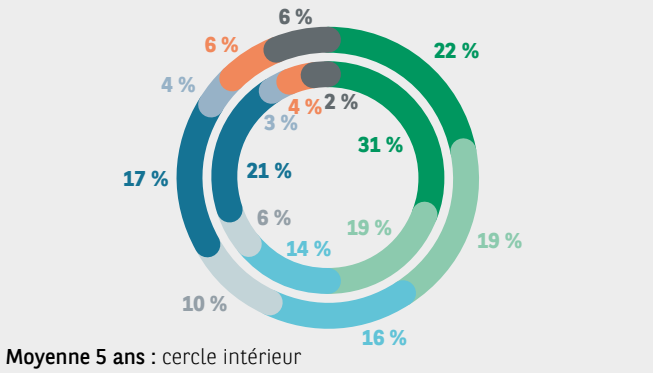
Sources : RCA, BNP Paribas Asset Management

La reprise du marché est avant tout sélective et différenciée en fonction des actifs. Le bureau reste encore la classe d'actifs la plus touchée, les volumes investis sur cette classe d'actifs restent inférieurs de 40 % à la moyenne quinquennale, même si on note un retour très progressif des investisseurs (+9 % en 2025). Ces derniers sont très sélectifs et se concentrent principalement sur les actifs prime. La logistique, le commerce et le résidentiel ont vu leurs volumes augmenter plus rapidement même s'ils restent encore légèrement en-deçà de leur moyenne quinquennale. En revanche, les actifs alternatifs tirent leur épingle du jeu, portés par la recherche de diversification et l'intérêt croissant des investisseurs pour l'immobilier géré, qui offre un pilotage plus fin de la performance des actifs. Les volumes investis en hôtellerie et en santé ont ainsi fortement augmenté et dépassent leur moyenne quinquennale, respectivement +42 % et +20 %.

Ces différences d'intérêt se reflètent également dans l'évolution des valeurs vénales avec des hausses enregistrées sur le résidentiel (+2,8 % sur un an au 3ème trimestre 2025 selon MSCI), la logistique (+2,6 %) et sur le commerce (+1,9 %). Les valeurs se stabilisent sur le bureau avec toutefois des hausses constatées sur les actifs prime.

Enfin, la reprise est également sélective d'un point de vue géographique. Les années 2024-2025 ont permis un retour marqué de l'Europe du Sud avec une très forte dynamique sur les marchés de l'investissement (les volumes investis en 2025 en Espagne sont supérieurs de 9 % à la moyenne quinquennale, +10 % en Italie). Les investisseurs sont très actifs sur ces marchés, en quête de diversification géographique, de rendements plus relutifs et d'un bon niveau de liquidité. Le Royaume-Uni a accusé un retard dans la reprise, même si 2025 se termine sur une nette amélioration des volumes investis. À l'inverse, l'Allemagne et la France peinent encore à redémarrer pleinement. La faible conjoncture économique en Allemagne et l'instabilité politique en France ont freiné le retour massif des investisseurs.

Répartition des volumes investis par classe d'actifs en Europe

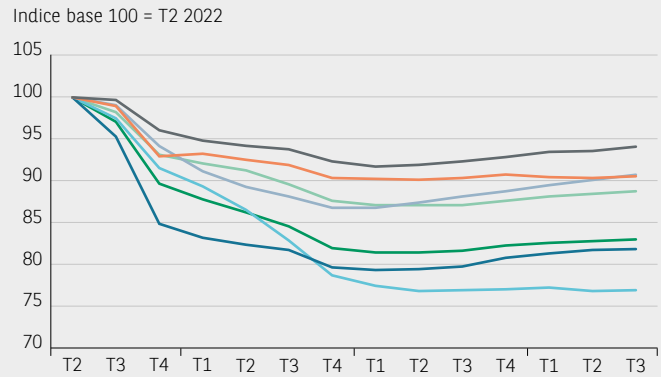


Moyenne 5 ans : cercle intérieur
2025 : cercle extérieur

Bureau · Logistique · Commerce · Hôtellerie · Résidentiel · Résidence étudiante · Santé · Autre

Sources : RCA, BNP Paribas Asset Management

Évolution des valeurs vénales en Europe depuis juin 2022



Sources : MSCI, BNP Paribas Asset Management

LE MARCHÉ LOCATIF IMMOBILIER EN EUROPE

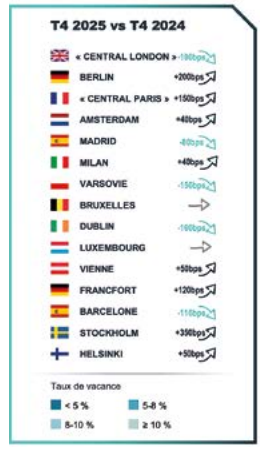
L'IMMOBILIER DE BUREAUX

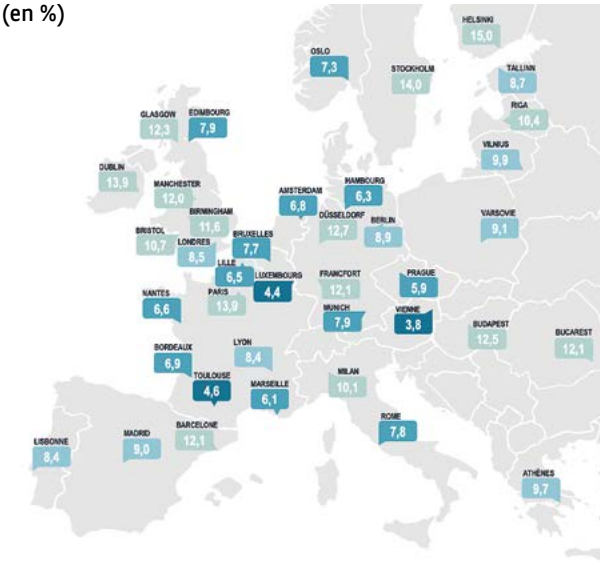
En Europe

Après un premier semestre 2025 prometteur, les marchés utilisateurs ont ralenti en Europe au cours du second semestre. La demande placée en Europe s'est donc stabilisée en 2025 avec 8,03 millions de m² pris à bail sur les 18 principaux marchés couverts. L'incertitude économique persistante freine la prise de décision des utilisateurs. Malgré quelques signes d'amélioration, le marché n'a pas encore renoué avec une dynamique forte.

Dans ce contexte, le taux de vacance reste en hausse et atteint 9,5 % au 4ème trimestre 2025 (sur les 38 principaux marchés européens) avec toujours une dichotomie forte entre les localisations centrales où le taux de vacance est limité et les marchés périphériques qui sont, au contraire, désavoués par les utilisateurs.

Taux de vacance en Europe (en %)





Source : BNP Paribas Real Estate

Les loyers des bureaux prime continuent d'augmenter à travers la plupart des villes européennes, portés par une pénurie persistante de nouvelles offres. Les marchés du sud de l'Europe se distinguent en particulier, avec de fortes hausses enregistrées à Milan (+11 %), Barcelone (+10 %), Madrid (+6 %) et Rome (+4 %). Toutefois, les localisations plus périphériques mais avec des caractéristiques proches de celles de quartiers d'affaires centraux pourraient modérer la progression future des loyers dans les quartiers centraux en proposant une offre plus abordable.

En France

En Île-de-France, l'année 2025 s'achève sur une demande placée de 1 628 000 m², en recul de 9 % par rapport à 2024 et nettement inférieure à la moyenne post-crise sanitaire, qui s'établit à 1,9 million de m². Dans Paris intra-muros, le marché tertiaire montre une dynamique contrastée. Les volumes connaissent un rattrapage notable dans le hors QCA, où l'activité retrouve désormais sa moyenne quinquennale. À l'inverse, le Quartier Central des Affaires (QCA) est en recul pour la 2ème année consécutive, après une période post-Covid très dynamique. L'envolée des loyers ces dernières années a freiné la demande des utilisateurs. À La Défense, trois grandes transactions ont marqué l'année - la Préfecture des Hauts-de-Seine sur EQHO, Nexans sur LIGHTWELL et Rydge sur TRINITY - mais le marché demeure largement tiré par le segment des moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m²), en progression de 11 % par rapport à 2024. Dans les autres secteurs, l'activité apparaît plus flatteuse qu'elle ne l'est réellement : les performances positives observées à Neuilly/Levallois, en Péri-Défense ou encore en 1ère Couronne Sud reposent essentiellement sur des opérations exceptionnelles.

Le taux de vacance immédiate en Île-de-France progresse toujours. Au 31 décembre 2025, il s'élève à 11,2 % (vs. 10,1 % il y a un an). L'offre à un an poursuit sa progression, en hausse de 8 % sur un an, atteignant 7,6 millions de m².

Le loyer prime s'élevant à 1 250 €/m²/an a été confirmé en 2025, aussi bien sur les grandes surfaces que sur les moyennes surfaces, porté par des utilisateurs toujours plus exigeants et orientés vers des immeubles offrant une qualité optimale. Dans Paris QCA, 35 % des transactions de plus de 1 000 m² dépassent les 1 000 €/m²/an. Dans Paris hors QCA ainsi que dans les secteurs périphériques, les loyers moyens dans le neuf continuent de légèrement augmenter.

En revanche, les valeurs moyennes de seconde main sont à présent stables, voire enregistrent de légères baisses.

Le marché locatif des bureaux pour les 17 plus grandes villes régionales s'affiche, lui aussi, en baisse (-9 % vs. 2024) avec 1 280 000 m² de surfaces prises à bail. Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²), cœur de marché en régions, est à la peine avec un recul de 15 % par rapport à 2024, preuve que l'instabilité politique et le contexte économique chahuté contraignent aussi les petites structures à reporter leur projet de mobilité immobilière. Le segment « mid-market » (1 000 – 5 000 m²) et celui des grandes surfaces (> 5 000 m²) sont stables.

Lyon domine toujours le classement des villes de régions avec 185 600 m² placés mais accuse un fort repli (-21 %) et s'affiche bien en-deçà de sa moyenne décennale. Malgré une légère hausse, Lille est également en fort retrait par rapport à sa moyenne décennale et perd la deuxième place du podium au profit d'Aix/Marseille qui enregistre une belle dynamique en 2025 (+20 % par rapport à 2024). L'offre disponible à un an continue de progresser et s'élève à 3,4 millions de m², soit une augmentation de 12 % sur un an, avec une part du seconde main importante (74 % au 4ème trimestre 2025). La hausse de l'offre disponible concerne la plupart des marchés de régions.

Dans ce contexte, les loyers prime se stabilisent dans la majorité des marchés : à 380 €/m²/an à Lyon, 280 €/m²/an à Lille ou encore 300 €/m²/an à Aix/Marseille. Quelques marchés enregistrent de légères hausses (Strasbourg, Nantes, Nice/Sophia, Orléans et Grenoble).

LE MARCHÉ DU COMMERCE

Les ventes de détail en Europe ont fortement progressé par rapport à l'année dernière, malgré un environnement géopolitique instable et la série d'annonces des droits de douane américains. En décembre 2025, le taux d'inflation est passé sous l'objectif de la Banque Centrale Européenne en zone euro et a poursuivi son ralentissement au Royaume-Uni, soutenant ainsi l'amélioration du revenu disponible des ménages. Bien que le marché du travail ait ralenti, le faible niveau de chômage continue de constituer le principal moteur de la croissance du commerce de détail.

Les enseignes poursuivent leurs stratégies d'expansion en se concentrant sur les emplacements prime, elles sont prêtes à faire des compromis sur la taille des surfaces, mais pas sur la localisation. Sur le segment des pieds d'immeubles, la forte concurrence pour les meilleurs emplacements, combinée à un faible taux de vacance sur la plupart des rues prime, a soutenu la hausse des loyers prime (+8 % sur les artères « mass market » des 16 principaux marchés européens en 2025 par rapport à 2024).

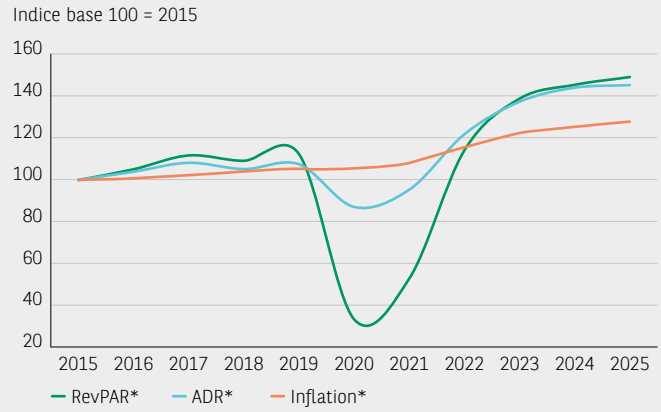
S'inspirant du marché du luxe, de plus en plus d'enseignes « mass market » adoptent une approche immersive en boutique, intégrant des espaces de restauration, de l'habillement et des services personnalisés pour les clients. Par conséquent, le commerce en ligne pur player apparaît moins comme une menace pour les enseignes qui l'intègrent désormais dans des stratégies omnicanales (click & collect, réservation en ligne, essayage en magasin).

LE MARCHÉ DES HÔTELS

Les arrivées de touristes internationaux en Europe ont atteint 314 millions à fin novembre 2025, soit une hausse de 3,2 % en glissement annuel. Les visiteurs étrangers représentent 43 % des nuitées hôtelières en Europe. La reprise reste toutefois contrastée selon les zones géographiques. Alors que la fréquentation en provenance d'Amérique du Nord dépasse de 23 % son niveau de 2019, les marchés asiatiques restent nettement en retrait. Les arrivées en provenance de Chine (-46 %), du Japon (-49 %) et de Corée du Sud (-24 %) demeurent inférieures aux niveaux pré-Covid 19. Cette faible reprise reflète à la fois les effets durables des réouvertures tardives après Covid en Asie et un environnement économique plus dégradé dans plusieurs régions, marqué par des pressions déflationnistes et une érosion du pouvoir d'achat. L'absence prolongée des touristes chinois continue ainsi de peser sur la dynamique touristique européenne, ces derniers figurant parmi les plus grands dépensiers à l'international.

Après plusieurs mois de reprise, le marché hôtelier européen montre désormais des signes de stabilisation. Le RevPAR (revenu par chambre disponible) progresse de 1,7 % sur la période novembre 2024 à novembre 2025. La compétitivité du secteur s'est en revanche affaiblie sous l'effet d'une baisse de l'ADR (tarif journalier moyen) dans la majorité des segments. Seul le segment haut de gamme parvient à maintenir une croissance (+1,1 %), confirmant son attractivité croissante. À l'inverse, les segments budget et économique restent sous pression avec un recul des taux d'occupation, de l'ADR et du RevPAR. Ces catégories sont les plus exposées à la dégradation du pouvoir d'achat des ménages, fortement affecté par l'inflation.

Variation du RevPAR, de l'ADR et de l'inflation en Europe



** Moyennes calculées sur la France, l'Allemagne, l'Italie, l'Espagne et le Royaume-Uni.*

Sources : MKG, BNP Paribas Real Estate



© Shootin

43-45, rue Saint-Jean - Nancy (54)

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

Au 31 décembre 2025, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 64,0 millions d'euros.

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Santé et éducation	Total
Italie	-	41,3 %	-	-	41,3 %
Belgique	-	-	7,7 %	12,1 %	19,8 %
France	2,9 %	21,4 %	13,3 %	1,3 %	38,9 %
TOTAL	**2,9 %**	**62,7 %**	**21,0 %**	**13,4 %**	**100,0 %**

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	405 m²	16 096 m²	18 338 m²	4 972 m²	39 811 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	1,7 M€	36,0 M€	14,6 M€	9,4 M€	61,7 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	1,9 M€	40,1 M€	13,4 M€	8,6 M€	64,0 M€

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises indépendantes réalisées sur le patrimoine immobilier font ressortir une valeur vénale de 64,0 M€ au 31 décembre 2025.

	31/12/2025	
	en K€	soit en €/part
Valeur de réalisation	65 308	18,02 €
Valeur de reconstitution	76 168	21,01 €

ACQUISITIONS

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix AEM* (en M€)	Date de signature
7, via Cristoforo Colombo BOLOGNE - ITALIE	13 116	Retail Park	23,5 M€	23/12/2024
43-45, rue Saint-Jean NANCY (54) - FRANCE	3 562	Commerce / Bureau / Éducation	15,7 M€	13/06/2025
95, rue du Ménil BRAINE L'ALLEUD - BELGIQUE	4 794	Maison de repos	8,7 M€	24/07/2025
23, rue de l'Industrie EUPEN - BELGIQUE	9 480	Logistique	5,5 M€	17/12/2025
1, allée du Piot GALLARGUES-LE-MONTUEUX (30) - FRANCE	8 858	Logistique	9,1 M€	18/12/2025
TOTAL	**39 810**		**62,4 M€ dont 39,0 M€ en 2025**	

** Acte en main.*

Le premier actif de votre SCPI est italien. Il s'agit d'un retail park situé aux portes de Bologne, acquis 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. Cet ensemble commercial dispose d'une importante zone de chalandise (700 000 habitants) dans l'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.

Bologne - Italie



© JLL Italy

ACQUISITION
23 décembre 2024

TYPOLOGIE
Retail park

MONTANT D'ACQUISITION
23,5 M€

TAUX D'OCCUPATION
100 %

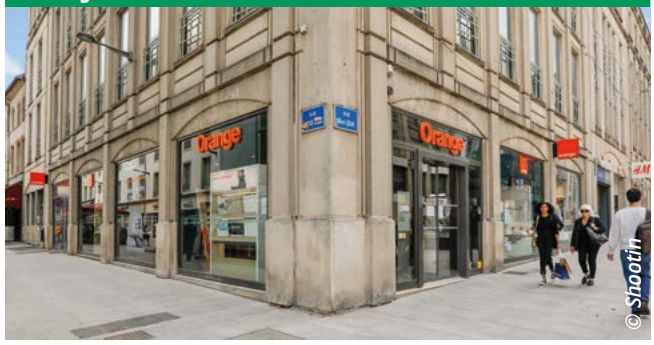
LOCATAIRES
8 enseignes (ameublement, électronique…)

WALB / DURÉE LOCATIVE
3,6 ans

RENDEMENT À L'ACQUISITION
11,2 %

En 2025, votre SCPI a poursuivi activement la construction de son portefeuille immobilier pan-européen, en capitalisant sur le savoir-faire et l'ADN européen de sa société de gestion. Au total, quatre acquisitions ont été réalisées pour un volume d'environ 38,6 M€ acte en main, renforçant la diversification sectorielle et géographique du patrimoine.

Nancy - France



© Shootin

ACQUISITION
13 juin 2025

TYPOLOGIE
Commerces et Bureaux

MONTANT D'ACQUISITION
15,7 M€

TAUX D'OCCUPATION
100 %

LOCATAIRES
6 locataires

WALB / DURÉE LOCATIVE
2,8 ans

RENDEMENT À L'ACQUISITION
7,7 %

La première opération 2025 a concerné un immeuble situé au cœur de la principale artère commerciale de Nancy, acquis en juin. Cet actif est loué à six locataires de qualité et présente un mix locatif diversifié, associant des cellules commerciales, des bureaux et une école. Avec un rendement de 7,7 % à l'acquisition et des locataires reconnus avec des taux d'effort maîtrisés, cet actif illustre parfaitement la stratégie d'Imarea Pierre consistant à investir dans des immeubles bien localisés, générant des revenus stables et sécurisés.

ACQUISITION
24 juillet 2025

TYPOLOGIE
Maison de repos et de soins

MONTANT D'ACQUISITION
8,7 M€

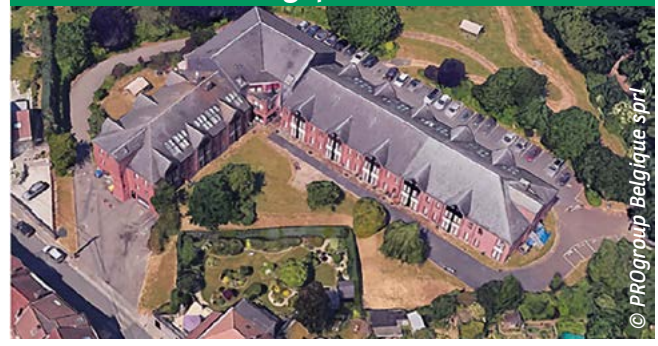
TAUX D'OCCUPATION
100 %

LOCATAIRES
1 locataire (opérateur européen de premier plan)

WALB / DURÉE LOCATIVE
7 ans fermes

RENDEMENT À L'ACQUISITION
8,7 %

Braine-l'Alleud - Belgique


© PROgroup Belgique sprl

En juillet, votre SCPI a élargi son portefeuille avec une maison de repos à Braine-l'Alleud, à proximité de Bruxelles, représentant une nouvelle classe d'actifs (santé) et un nouveau pays. Situé à seulement une vingtaine de kilomètres de Bruxelles, cet actif combine tranquillité, espaces verts et proximité des services de la capitale. Il accueille 120 résidents, avec un taux d'occupation de 100 % et un locataire européen de premier plan engagé sur un bail ferme de 7 ans, offrant à Imarea Pierre une visibilité à long terme sur les loyers. Le rendement à l'acquisition de 8,7 % souligne la pertinence de cette opération.

Au 4ème trimestre, votre SCPI a renforcé sa conviction sur les actifs logistiques avec deux acquisitions :

- Eupen en Belgique : un ensemble de 9 480 m², situé au coeur du parc d'activité économique et à proximité immédiate de l'autoroute E40, loué pour une durée résiduelle de 10,5 ans à un locataire agroalimentaire dont le site principal est voisin de l'actif (rendement : 7,17 %) ;
- Gallargues-le-Montueux en France : un ensemble logistique de 8 858 m², également loué pour 12 ans ferme (rendement : 7,25 %).

Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie d'investissement d'Imarea Pierre, fondée sur la sélection d'actifs de qualité sur des marchés porteurs, tout en sécurisant les revenus locatifs sur le long terme.

Eupen - Belgique



ACQUISITION
17 décembre 2025

TYPOLOGIE
Logistique

MONTANT D'ACQUISITION
5,5 M€

TAUX D'OCCUPATION
100 %

LOCATAIRES
1 locataire
(agroalimentaire)

WALB / DURÉE LOCATIVE
10,5 ans

RENDEMENT À L'ACQUISITION
7,17 %

Gallargues-le-Montueux - France



ACQUISITION
18 décembre 2025

TYPOLOGIE
Logistique

MONTANT D'ACQUISITION
9,1 M€

TAUX D'OCCUPATION
100 %

LOCATAIRES
1 locataire
(cosmétique)

WALB / DURÉE LOCATIVE
12,0 ans

RENDEMENT À L'ACQUISITION
7,25 %

Ces opérations illustrent parfaitement l'approche d'Imarea Pierre : investir dans des actifs bien localisés, loués à des locataires de qualité sur des durées longues, tout en diversifiant le portefeuille par secteur et par pays, afin de soutenir la performance et la distribution future de la SCPI.

CESSIONS

Aucune cession n'a été réalisée en 2025.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

Adresse	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	Total (en K€)	Nature
7, via Cristoforo Colombo BOLOGNE - ITALIE	888	61	949	Travaux de rénovation de la toiture
TOTAL	888	61	949	

La PGE (Provision pour Gros Entretien) a remplacé la PGR depuis le 1er janvier 2017. Cette provision, constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine.

Au 31 décembre 2025, le stock de PGE est nul.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

0,9 M€
MONTANT TOTAL

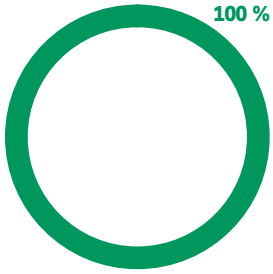
13 116 m²
SURFACE TOTALE EN TRAVAUX

1
NOMBRE D'ACTIFS EN TRAVAUX

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN % DES LOYERS)

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2025 se présente de la façon suivante :



- Locaux occupés (a)
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire (b)
- Locaux vacants sous promesse de vente (c)
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) (d)
- Locaux vacants en recherche de locataire

TOF « ASPIM » 2025 (a+b+c+d)
100 %

En 2025, le TOF « ASPIM » moyen ressort à 100 %, le patrimoine étant intégralement loué. Aucun local n'a été occupé sous franchise, ni mis à disposition d'un futur locataire, ni vacant sous promesse de vente ou en restructuration.

DÉFINITIONS COMPLÈTES EN PAGE « GLOSSAIRE »

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2025

Aucun congé n'a été reçu sur le patrimoine de votre SCPI sur l'année 2025.

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2025

Aucune location n'a été effectuée sur l'année 2025 sur votre SCPI.

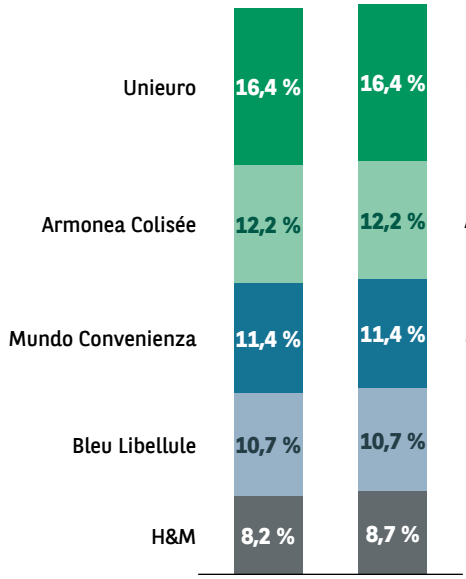
CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Une double approche des risques locatifs est présentée.

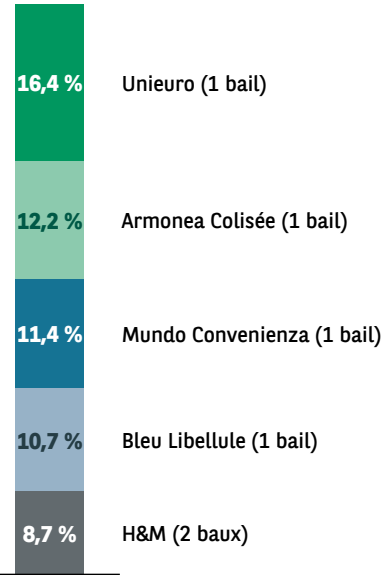
La première vise à identifier le risque locatif par bail avec les cinq plus importants loyers du portefeuille.

La seconde met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de difficultés économiques d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.

5 principaux baux = 58,9 %



5 principaux locataires = 59,4 %



ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI a recours à l'endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés, conformément à la réglementation en vigueur. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale.

Le récapitulatif des financements souscrits au niveau de la SCPI et de ses filiales (en quote-part de détention) est le suivant :

En M€	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	-	-	-
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Votre SCPI n'a pas souscrit d'emprunt sur l'année 2025.

LEVIERS AIFM
AU 31/12/2025

87 %
MÉTHODE BRUTE

100 %
MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

DÉFINITIONS COMPLÈTES EN PAGE « GLOSSAIRE »

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS (RATIO ASPIM)

Votre SCPI n'ayant pas souscrit d'emprunt, le ratio dettes et autres engagements est nul au 31 décembre 2025.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers et produits annexes	2 510 851,87	3 366 196,74	5 877 048,61
Charges non récupérables	-38 494,03	-280 879,51	-319 373,54
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-92 126,66	-246 128,17	-338 254,83
Autres charges d'exploitation	-63 577,34	-787 861,64	-851 438,98
Composants du résultat financier			
Intérêts des comptes courants des sociétés immobilières	852 024,16	-833 968,08	18 056,00
Intérêts des emprunts	-	-	-
Autres charges financières	-	-30 900,91	-30 900,91
Produits financiers	30 826,50	25,59	30 852,09
Composant du résultat exceptionnel			
DAP	-9 374,78	990 588,69	981 213,91
Résultat exceptionnel	-	-	-
RÉSULTAT NET	**3 190 129,72**	**2 177 047,12**	**5 367 176,84**

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) s'établit à 3,2 M€ (2,06 € par part) en 2025.

Le résultat de la SCPI se décompose de la manière suivante :

- Le résultat immobilier de 2,5 M€ correspond principalement aux loyers générés par les actifs détenus en direct (Nancy, Eupen et Gallargues-le-Montueux) pour 688 K€ et aux produits annexes pour +1 823 K€. Ces produits sont partiellement compensés par des charges immobilières non refacturables pour -39 K€ ;
- Des charges de structure supportées par la SCPI pour -156 K€ ;
- Un résultat financier intégrant des intérêts des comptes courants des SCI Braine et SRL Pilar Navile pour +852 K€ ainsi que des produits financiers pour +31 K€, en l'absence de financements en place.

DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2025, la distribution brute s'est élevée à 1,63 €/part.

DISTRIBUTION EN € par part de pleine jouissance	
Revenus fonciers[1] - A	0,41 €
Revenus financiers[2] - B	1,20 €
Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers) A+B	**1,61 €**
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles - C	-
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI - D (soit 0 % du total de la distribution brute)	-
Fiscalité étrangère sur les revenus locatifs payée par la SCPI[3] – E (soit 0,99 % du total de la distribution brute)	0,02 €
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité) A+B+C+D+E	**1,63 €**
Dont distribution récurrente[4] en % - A+B+E	100 %
Dont distribution non récurrente[5] en % - C+D	-
Prélèvements sur les revenus financiers	**0,36 €**
Dont prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	0,21 €
Dont prélèvements à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières à titre d'acompte sur l'IR (12,8 %) (sauf cas de dispense justifié)	0,15 €

Les montants par part sont exprimés en euros et arrondis au centime le plus proche.

En raison de ces arrondis, la somme des composantes de la distribution peut différer légèrement du montant total présenté.

À fin 2025, le report à nouveau s'établit à 0,32 €/part.

Indicateurs de performance	
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (a) +(b)	**+8,17 %**
Taux de distribution (a)	+8,17 %
Variation prix de souscription sur l'année 2025 (b)	-
TAUX DE DISTRIBUTION[6] (a) / (b)	**+8,17 %**
Dividende brut au titre de l'année (a)	1,63 €
Prix de souscription au 1er janvier 2025[7] (b)	20,00 €

DÉFINITIONS COMPLÈTES EN PAGE « GLOSSAIRE »

[1] Dont 0,10 € de revenus issus des filiales détenues par la SCPI.

[2] 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 30 % correspondant à 17,2 % 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.

[3] 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 à 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.

[4] La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité belge sur les revenus locatifs payée par la SCPI.

[5] 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.

[6] 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.

[7] La commercialisation de la SCPI Imarea Pierre a démarré le 1er avril 2025 au prix de 20,00 € par part.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Date d'immatriculation : 12 décembre 2024 / Nominal de la part : 10 €.

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année[1]	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d'augmentation de capital[2]	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2025	36 250 100 €	69 858 704 €	3 625 010	372	20,00 €	3 598 770 €

[1] Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits. Pour 2025, il s'agit du montant des souscriptions depuis la création de la SCPI (sur le 1er exercice comptable).
[2] Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur. Prix de souscription depuis le 1er avril 2025.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait[1]	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2025	-	-	-	-	-

[1] Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l'équilibre de l'offre et la demande. Il n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2025
Prix de souscription	20,00 €
Dividende versé au titre de la période[1]	1,63 €
Rentabilité de la part en %[2]	8,17 %
Performance globale annuelle[3]	8,17 %
Report à nouveau cumulé par part	0,32 €

[1] Distribution brute.
[2] Taux de distribution.
[3] La Performance Globale Annuelle (PGA) (nouvel indicateur introduit par l'ASPIM en octobre 2025) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

Pour rappel, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Le prix de souscription au 31 décembre 2025 se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 10,00 € ;
- Prime d'émission : 10,00 € ;
- **Prix de souscription : 20,00 €.**

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription fixée à 8,0 % hors taxes (soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 1,60 euros HT (ou 1,92 euros TTC), est prélevée sur le prix de souscription.

Le **prix de retrait**, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT, s'élève à 18,40 € par part.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Afin de prendre en compte les récentes évolutions législatives et réglementaires applicables aux organismes de placement collectif (notamment l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif), il est proposé à l'assemblée générale extraordinaire de procéder à la mise à jour de certaines dispositions statutaires.

Dans le contexte de la réorganisation du groupe BNP Paribas consécutive à l'acquisition d'AXA Investment Managers, certaines adaptations statutaires sont nécessaires afin d'assurer la cohérence juridique et organisationnelle de la société.

Enfin, il est également proposé de modifier le capital social statutaire de la société, pour l'augmenter à 500 millions d'euros (au lieu actuellement de 100 millions d'euros), afin de lui permettre de recevoir des souscriptions dans la limite de ce plafond.

Dans ce cadre, il vous est proposé d'approuver les modifications suivantes.

PRISE EN COMPTE DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Composition du conseil de surveillance

Conformément à la nouvelle rédaction de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, fixant le nombre de membres du conseil de surveillance à un minimum de trois (contre sept précédemment) et à un maximum de douze, nous vous proposons d'aligner les statuts sur ces nouvelles dispositions, en ajustant en conséquence le nombre minimal et le nombre maximal de membres du conseil.

Participation aux assemblées générales par télécommunication

En application du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, il est désormais possible de prévoir, dans l'avis de convocation, la participation des associés aux assemblées générales par des moyens de télécommunication, ainsi que, le cas échéant, la tenue de l'assemblée exclusivement par ce biais.

Par conséquent, nous vous proposons d'introduire dans les statuts une disposition autorisant cette modalité de participation et de vote, qui sera le cas échéant proposé dans l'avis de convocation.

Modification des conditions de quorum

Conformément aux articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier, le quorum n'est plus requis pour la tenue des assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Nous vous proposons dès lors de fixer à 10 % le quorum relatif à la tenue de celles-ci, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Cette évolution permettrait de simplifier la tenue des assemblées, ce qui contribuerait à réduire les coûts opérationnels et logistiques associés pour votre SCPI (convocation, organisation, etc.), tout en garantissant un minimum de représentativité des associés.

MODIFICATIONS PROPOSÉES DANS LE CADRE DE LA RÉORGANISATION DU GROUPE BNP PARIBAS

Il est proposé d'actualiser les statuts afin de tenir compte du changement de dénomination sociale de la société de gestion et du transfert de son siège social, intervenant dans le cadre de la réorganisation. Ces modifications sont de nature formelle et n'affectent ni la stratégie d'investissement de la société, ni son régime réglementaire, ni les droits des associés. Il est précisé que ces modifications sont soumises au vote, sous réserve de leur adoption par les associés de BNP Paribas Real Estate Investment Management France et ne prendront effet qu'à la date de réalisation de ladite décision.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2025	% du total des revenus
Revenus[1]		
Produit activité immobilière	0,27	20,47
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,91
Produits divers[2]	1,06	78,62
TOTAL REVENUS	**1,34**	**100,00**
Charges[1]		
Commission de gestion	0,04	2,71
Autres frais de gestion	0,04	2,69
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,32
Charges locatives non récupérées	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**0,08**	**5,72**
Amortissements nets		
Patrimoine	-	0,28
Autres	-	-
Provisions nettes[3]		
Pour gros entretien	-	-
Autres	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**-**	**-**
TOTAL CHARGES	**0,08**	**5,72**
Résultat courant	**1,26**	**94,00**
Variation report à nouveau	1,26	94,00
Prélèvement sur prime de fusion	-	-
Revenus distribués avant prélèvement	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-

[1] Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
[2] Y compris les produits exceptionnels.
[3] Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

L'ensemble des montants par part présenté ci-dessus a été calculé sur la base de la moyenne des titres détenus au 31 décembre 2025. Si elle avait été calculée sur la base des titres existants au 31 décembre 2025, la variation du report à nouveau par part serait de 0,88.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2025 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes						
Montant TTC	785 164,18	-	684 748,80	23 914,80	-	76 500,58
Nombre de factures	13	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	20,71 %	-	18,07 %	0,63 %	-	2,02 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	**785 164,18**	**-**	**684 748,80**	**23 914,80**	**-**	**76 500,58**
Nombre de factures	**13**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
% des achats de l'exercice	**20,71 %**	**-**	**18,07 %**	**0,63 %**	**-**	**2,02 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2025 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes						
Montant TTC	465 411,83	7 059,60	-	174 824,60	290 587,23	-
Nombre de factures	13	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	58,93%	0,89%	-	22,13%	36,79%	-
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	**465 411,83**	**7 059,60**	**-**	**174 824,60**	**290 587,23**	**-**
Nombre de factures	**13**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
% du CA de l'exercice	**58,93 %**	**0,89 %**	**-**	**22,13 %**	**36,79 %**	**-**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2025 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	30 965 795,07
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	34 647 251,69
Valeur nette des autres actifs	1 254 873,73
Valeur comptable	**66 867 920,49**
Soit pour une part	**18,45 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	29 807 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	17 438 208,79
Valeur avance sur comptes courants	16 909 677,70
Valeur nette des autres actifs	1 152 668,25
Valeur de réalisation	**65 307 554,74**
Soit pour une part	**18,02 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	65 307 554,74
Frais d'acquisition	3 548 722,30
• sur immeubles	2 455 975,00
• sur titres	1 092 747,30
Commission de souscription	7 312 171,01
Valeur de reconstitution	**76 168 448,05**
Soit pour une part	**21,01 €**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2024	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2025
+ Fonds collectés	-	69 858 704,32	69 858 704,32
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
- Achat d'immeubles, agencements et aménagements	-	-29 920 648,00	-29 920 648,00
- Achat Titres de participations	-	-33 710 180	-33 710 179,76
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	-1 982 219,00	-1 982 219,00
+ Amortissements des frais d'acquisition	-	-	-
- Prélèvement sur la prime d'émission	-	-3 598 770	-3 598 769,60
SOLDE	**-**	**646 887,96**	**646 887,96**

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

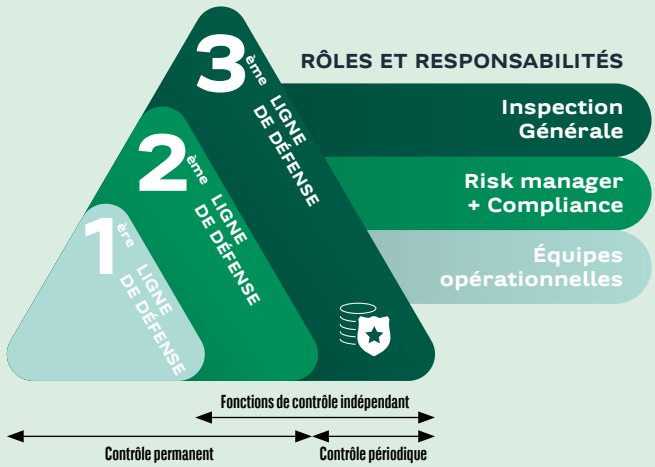
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.



LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures, ...).

Elle contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :
La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et de celles du groupe BNP Paribas ;

2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate*, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou règlementaires à la clôture de l'exercice 2025.

La fonction conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate*.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate*, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

** Établi sur la base de l'exercice 2025, le présent rapport sur le dispositif de contrôle interne et gestion des risques n'intègre pas le changement de rattachement intervenu au 1er janvier 2026, date à laquelle BNP Paribas REIM France est devenue une entité de BNP Paribas Asset Management.*

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3ème niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de BNP Paribas REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2025, comme preneurs de risques.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance :** les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion :** BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI, FIA par objet et mandats d'Asset Management ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 du Règlement (UE) 2019/2088, dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate*, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France (avant scission et fusion avec AXA REIM SGP) pour l'exercice 2025 a représenté 18 556 227 € pour un effectif moyen de 196 ETP (dont 15 115 171 € de part fixe et 3 441 056 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 21 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 42 % de la rémunération variable totale de la société).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2025, votre conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'assister la société de gestion et de réaliser les vérifications et les contrôles jugés opportuns, dans le cadre du mandat que vous lui avez confié. L'objectif de ces réunions est d'avoir tout au long de l'année la vision la plus complète possible de la vie de la SCPI, notamment l'évolution des conditions de marché, ainsi que des perspectives de la SCPI et de ses distributions. La société de gestion a mis à sa disposition tous les documents et informations lui permettant d'exercer pleinement son rôle d'assistance et de contrôle.

Au terme de cet exercice, votre conseil de surveillance souhaite souligner les points suivants :

SUIVI DE LA STRATÉGIE DE LA SCPI

Le conseil continue de soutenir la stratégie qui a été définie par la société de gestion. Pour rappel, cette stratégie s'articule autour de deux axes principaux :

- Diversification géographique et sectorielle via l'acquisition d'actifs bénéficiant de fondamentaux solides et présentant des potentiels de valorisation sur le long terme principalement en Europe sans pour autant exclure d'autres juridictions ;
- Création de valeur par la mise en place d'une ambitieuse politique ESG permettant de répondre aux attentes du marché immobilier au travers d'améliorations des performances techniques et environnementales du patrimoine.

GESTION IMMOBILIÈRE ACTIVE

Votre conseil s'est régulièrement assuré de la mise en œuvre de la stratégie par la société de gestion. Sur 2025, votre SCPI a réalisé les acquisitions suivantes :

- 45-47, rue Saint-Jean – Nancy pour 15,7 M€ ;
- 95, rue du Ménil – Braine-L'Alleud en Belgique pour 8,7 M€ ;
- 10, rue de l'industrie – Eupen en Belgique pour 5,5 M€ ;
- 1, allée du Piot – Gallargues-le-Montueux pour 9,1 M€.

Par ailleurs, votre SCPI a lancé, pour un montant de 0,95 M€, un programme de travaux ambitieux sur son actif italien, acquis fin 2024, qui a pour but d'améliorer ses performances énergétiques. Dans ce contexte, votre conseil de surveillance a également régulièrement pris connaissance des travaux de rénovation dudit immeuble :

- Les membres du conseil se sont assurés que les travaux d'investissement étaient potentiellement créateurs de valeur.
- Ils ont échangé régulièrement avec la société de gestion sur l'avancement administratif, technique et commercial du projet.

VALEURS DE LA SCPI

Dans un contexte de marché toujours chahuté et où les volumes d'investissements dans l'immobilier européen restent, malgré une légère amélioration par rapport à 2024, toujours en deçà de la moyenne 10 ans, la société de gestion a pu saisir un certain nombre d'opportunités.

Dans ce contexte, les expertises de 2025 réalisées sur le patrimoine immobilier font ressortir une valeur vénale de 64 M€ au 31 décembre 2025. Les valeurs représentatives de la SCPI par part se déclinent comme suit :

- Valeur vénale : 17,64 € ;
- Valeur de réalisation : 18,02 € ;
- Valeur de reconstitution : 21,01 €.

SUIVI DE LA COLLECTE

Votre conseil a suivi avec attention l'évolution du marché des parts et les actions mises en place par la société de gestion pour lancer la collecte. Au cours de l'exercice clos en décembre 2025, la SCPI a collecté 69,9 M€ portant le nombre de parts à 3 625 010.

Au 31 décembre 2025, aucune part de la SCPI n'est en attente de retrait.

ENDETTEMENT

Toujours vigilants sur l'endettement, les membres du conseil se sont assurés du maintien des équilibres financiers de votre société au cours de l'exercice 2025.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI n'a contracté aucun endettement bancaire.

RÉSULTATS 2025

Le résultat net de l'exercice 2025 s'établit à 2,06 €/part alors que la distribution brute s'élève à 1,63 €/part représentant un taux de distribution de 8,17 % pour l'année 2025. Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève à 0,32 €/part à fin 2025.

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous :

- Donner procuration à la société de gestion en cochant la case « Je donne procuration au Président de l'assemblée générale » ;
- Donner procuration à un associé en cochant la case « Je donne procuration à… » et indiquer le nom d'un associé présent à l'assemblée générale.

Lors de notre conseil de surveillance du jeudi 5 mars 2026, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la société de gestion et notamment des résolutions qui vous sont présentées, et en avons débattu. En complément des résolutions qui vous sont présentées en vue de l'assemblée générale ordinaire, la société de gestion vous présente un certain nombre de résolutions. Les résolutions qui vous sont proposées, tant pour l'assemblée générale ordinaire que pour l'assemblée générale extraordinaire, n'appellent pas de commentaires. Nous n'avons pas d'observation à faire et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le conseil de surveillance
Le Président
Sandrine GENET



© JLL Italy

7, via Cristoforo Colombo - Bologne - Italie

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la SCPI Imarea Pierre,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Imarea Pierre relatifs à l'exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 26 novembre 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

À Paris La Défense, le 7 mai 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jérôme-Eric GRAS

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la SCPI Imarea Pierre,

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui sont intervenus au cours de l'exercice écoulé :

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Partie concernée : BNP Paribas Real Estate Investment Management France, société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier Imarea Pierre

Nature et objet : Rémunération de la société de gestion

Commission de souscription

La société de gestion est rémunérée par une commission de souscription qui ne pourra excéder 8 % H.T au maximum du prix de souscription des parts à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la prospection des capitaux et de la constitution du patrimoine immobilier.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la commission de souscription s'est élevée à 3 598 769,60 € HT.

Commission de gestion

Conformément à l'article 18 des Statuts, la société de gestion perçoit 8 % HT au maximum, d'une part des produits locatifs hors taxes et des produits financiers net encaissés par la SCPI et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les Filiales et leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la SCPI dans le capital des Filiales, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la SCPI.

Le paiement du montant de la Commission de Gestion se rapportant aux immeubles détenus par les Filiales, sera effectué :

- À hauteur de 10 % par la SCPI, et
- À hauteur de 90 % par chacune des Filiales.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la commission de gestion s'est élevée à 92 126,66 € HT.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

La société de gestion perçoit une commission se décomposant ainsi :

- Pour l'acquisition des actifs : commission de 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix d'acquisition hors droit et frais inclus, pour l'acquisition des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI ou par une Filiale.
- Pour la cession des actifs : commission de 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix net vendeur, la cession des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI ou par une Filiale.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la commission s'est élevée à 563 156,31 € HT

À Paris La Défense, le 7 mai 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jérôme-Eric GRAS



© CSP

1, allée du Piot - 30660 Gallargues-le-Montueux - France

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025	
	Valeurs bilantielles	**Valeurs estimées**
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives	**30 965 795,07**	**29 807 000,00**
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Frais de constitution	-	-
Amortissement frais de constitution	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives	30 965 795,07	29 807 000,00
Immobilisations en cours	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	**-**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretien	-	-
Provisions pour risques et charges		
Titres financiers contrôlés	**17 737 573,99**	**17 438 208,79**
Immobilisations financières contrôlées	17 737 573,99	17 438 208,79
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
TOTAL I	**48 703 369,06**	**47 245 208,79**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	16 909 677,70	16 909 677,70
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
TOTAL II	**16 909 677,70**	**16 909 677,70**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION		
Autres actifs et passifs d'exploitation	**102 205,48**	**-**
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	102 205,48	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) *(suite)*

	Au 31 décembre 2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	**2 278 403,36**	**2 278 403,36**
Locataires et comptes rattachés	1 083 354,10	1 083 354,10
Locataires douteux	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
Autres créances	1 195 049,26	1 195 049,26
Avances et acomptes versés sur commande	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-
Associés, prime d'émission à recevoir	*166 474,98*	*166 474,98*
Créances fiscales	*957 661,52*	*957 661,52*
Débiteurs divers	*70 912,76*	*70 912,76*
Provision pour dépréciations des créances	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	**7 515 330,82**	**7 515 330,82**
Valeurs mobilières de placement	-	30 826,50
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	7 515 330,82	7 484 504,32
TOTAL III	**9 895 939,66**	**9 793 734,18**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION		
Provisions pour risques et charges	**-**	**-**
Dettes	**-8 371 788,60**	**-8 371 788,60**
Dettes financières	-342 317,76	-342 317,76
Dettes d'exploitation	-1 522 001,41	-1 522 001,41
Dettes diverses	-6 507 469,43	-6 507 469,43
Dettes fiscales	*-262 274,31*	*-262 274,31*
Fournisseurs d'immobilisation	*-415 649,47*	*-415 649,47*
Locataires créditeurs	*-741 610,41*	*-741 610,41*
Associés, dividendes à payer	*-961 180,73*	*-961 180,73*
Associés, opérations sur capital	-	-
Créditeurs divers	*-4 126 754,51*	*-4 126 754,51*
TOTAL IV	**-8 371 788,60**	**-8 371 788,60**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance	722,67	722,67
Produits constatés d'avance	-270 000,00	-270 000,00
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-
TOTAL V	**-269 277,33**	**-269 277,33**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**66 867 920,49**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**65 307 554,74**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	**-**	**-**	**36 250 100,00**	**36 250 100,00**
Capital souscrit	-	-	13 757 790,00	13 757 790,00
Capital en cours de souscription	-	-	22 492 310,00	22 492 310,00
Écart sur remboursements de parts	**-**	**-**	**-**	**-**
Primes d'émission et de fusion	**-**	**-**	**30 009 834,72**	**30 009 834,72**
Prime d'émission ou de fusion	-	-	33 608 604,32	33 608 604,32
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-	-	-3 598 769,60	-3 598 769,60
Écarts de réévaluation	**-**	**-**	**-**	**-**
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prelevé sur le résultat distribuable	**-**	**-**	**-**	**-**
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**-**	**-**	**-**	**-**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice	**-**	**-**	**607 985,77**	**607 985,77**
Résultat de l'exercice	-	-	3 190 129,72	3 190 129,72
Acomptes sur distribution	-	-	-2 582 143,95	-2 582 143,95
TOTAL GÉNÉRAL	-	-	66 867 920,49	66 867 920,49

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025
PRODUITS IMMOBILIERS	2 606 059,36
Loyers	**687 875,22**
Produits annexes	**6 747,67**
Produits annexes	6 747,67
Autres produits de gestion courante	-
Transferts de charges immobilières	**-**
Produits des participations contrôlées	**1 816 228,98**
Reprises de provisions	**-**
Reprises sur provisions pour gros entretien	-
Reprises amortissements immobilisations locatives	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
Charges remboursées par les locataires	**83 557,62**
Primes d'assurance	9 623,90
Taxes foncières	73 933,72
Taxes sur les bureaux	-
Remboursements de gros entretien	-
Charges facturées	**11 649,87**
Taxes locatives	11 649,87
Charges locatives	-

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) *(suite)*

	Au 31 décembre 2025
CHARGES IMMOBILIÈRES	**143 076,30**
Charges ayant leur contrepartie en produits	**95 207,49**
Primes d'assurance	9 623,90
Taxes foncières	73 933,72
Taxes sur les bureaux	-
Taxes locatives	11 649,87
Charges locatives	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**-**
Entretiens, réparations	-
Travaux refacturables	-
Travaux de gros entretien	**-**
Autres charges immobilières	**38 494,03**
Services extérieurs	**10 836,62**
Loyer bail à construction	-
Charges locatives non récupérées	9 460,52
Primes d'assurance	1 376,10
Autres services extérieurs	**15 420,00**
Commissions et honoraires	15 420,00
Frais de contentieux	-
Publicité, insertions	-
Diverses autres charges immobilières	-
Impôts et taxes	**12 237,41**
Impôts fonciers	10 571,62
Taxes locatives	1 665,79
Taxes sur les bureaux	-
Droits d'enregistrement	-
Impôts divers	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	**-**
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	**9 374,78**
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	9 374,78
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	-
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	**-**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**2 462 983,06**
PRODUITS D'EXPLOITATION	**-**
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-
Reprises de provision d'exploitation	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-
Transferts de charges d'exploitation	-
CHARGES D'EXPLOITATION	**155 704,00**
Commissions de la société de gestion	**92 126,66**
Commission de gestion	92 126,66
Commission de souscription	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	-
Charges d'exploitation de la société	**40 306,83**
Services extérieurs	**40 306,83**
Honoraires	37 500,00
Frais d'actes	-
Services bancaires	2 752,50
Cotisations et contributions	54,33

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) *(suite)*

	Au 31 décembre 2025
Impôts et taxes	**-**
Droits d'enregistrement	-
Contribution économique territoriale	-
TVA non récupérable	-
Prélèvements libératoires	-
Diverses charges d'exploitation	**23 270,51**
Frais de tenue de conseils et assemblées	23 270,38
Pertes sur créances irrécouvrables	-
Commissions sur augmentation de capital	-
Autres charges de gestion courante	0,13
Dotations aux amortissements d'exploitation	**-**
Dotations aux provisions d'exploitation	**-**
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-
Provisions pour gros entretien	-
Provisions pour travaux spécifiques	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-155 704,00**
PRODUITS FINANCIERS	**882 850,66**
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	852 024,16
Autres produits financiers	30 826,50
Reprises de provisions sur charges financières	-
CHARGES FINANCIÈRES	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	-
Dépréciations	-
RÉSULTAT FINANCIER	**882 850,66**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**
Produits exceptionnels	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-**
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-**
TOTAL DES PRODUITS	**3 488 910,02**
TOTAL DES CHARGES	**298 780,30**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**3 190 129,72**

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI IMAREA PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice social a une durée exceptionnelle de 13 mois et couvre la période du 26 novembre 2024 au 31 décembre 2025.

Au cours de cet exercice, la société a procédé à l'acquisition de 3 actifs immobiliers : des locaux commerciaux et bureaux situés à Nancy le 13 juin 2025, ainsi que deux actifs logistiques situés respectivement à Eupen (Belgique) et à Gallargues-le-Montueux (France), acquis les 17 et 18 décembre 2025.

Par ailleurs, la société a réalisé des acquisitions de titres de participations. Elle détient 100 % du capital de la société Pillar Navile, laquelle est propriétaire d'un parc commercial situé à Bologne (Italie), ainsi que 99 % du capital de la société française SCI Braine, propriétaire d'un EHPAD situé à Braine-L'Alleud (Belgique).

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- L'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine ;
- La date de construction de l'immeuble ;
- La situation juridique (local isolé ou en copropriété) ;
- La situation géographique ;
- L'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles) ;
- Les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droits.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins-values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe « Évaluation des immobilisations locatives ». Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

Plan prévisionnel d'entretien

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Amortissements

Les frais de constitution sont inscrits en immobilisations incorporelles et amortis selon le monde linéaire sur une durée de 3 ans. L'amortissement a débuté le 1er octobre 2025.

Créances douteuses

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément au règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Commissions de la société de gestion

Conformément à l'article 18 des statuts, 8 % hors taxes au maximum, d'une part des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les Filiales et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la SCPI dans le capital des Filiales, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la SCPI.

Conformément à l'article 18 des statuts, afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, la société de gestion reçoit 8 % hors taxes au maximum du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.

Conformément à l'article 18 des statuts, afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion reçoit une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- Pour l'acquisition des actifs : commission de 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix d'acquisition hors droits et frais inclus, pour l'acquisition des actifs immobiliers détenus directement ou indirectements par la SCPI ou par une Filiale ;
- Pour la cession des actifs : commission de 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix d'acquition hors droits et frais inclus, pour l'acquisition des actifs immobiliers détenus directement ou indirectements par la SCPI ou par une Filiale.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2024	Augmentation, acquisitions, créations, apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mise hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	-	29 920 648,00	-	-	29 920 648,00
Frais d'acquisitions	-	1 045 147,07	-	-	1 045 147,07
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	**-**	**30 965 795,07**	**-**	**-**	**30 965 795,07**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	**-**	**30 965 795,07**	**-**	**-**	**30 965 795,07**
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	-	-	-	-	-
Société civile immobilière	-	3 990 999,90	-	-	3 990 999,90
Société à responsabilité limitée	-	13 746 574,09	-	-	13 746 574,09
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
SPPICAV	-	-	-	-	-
Société civile immobilière	-	16 909 677,70	-	-	16 909 677,70
TOTAL	**-**	**34 647 251,69**	**-**	**-**	**34 647 251,69**
TOTAL GÉNÉRAL	**-**	**65 613 046,76**	**-**	**-**	**65 613 046,76**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Locaux d'activité	21 670 163,01	21 307 000,00	-	-
Plateforme logistique	9 295 632,06	8 500 000,00	-	-
TOTAL	**30 965 795,07**	**29 807 000,00**	**-**	**-**
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Établissement non médicalisé	8 932 236,87	7 768 888,00	-	-
Commerces	23 312 845,00	26 400 000,00	-	-
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Établissement non médicalisé	5 302 757,70	5 302 758,00	-	-
Commerces	11 606 920,03	11 606 920,00	-	-
TOTAL	**49 154 759,60**	**51 078 566,00**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	**30 965 795,07**	**29 807 000,00**	**-**	**-**

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Néant.

AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

SPV PILLAR NAVILE

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	24 540 203,00	26 400 000,00	-	-
Dettes	628 649,00	628 649,00	-	-
Autres actifs	161 511,00	161 511,00	-	-
Disponibilités	752 768,00	752 768,00	-	-
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	**26 083 131,00**	**27 942 928,00**	**-**	**-**
Compte Courant	11 606 920,00	11 606 920,00	-	-
TOTAL	**11 606 920,00**	**11 606 920,00**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	**37 690 051,00**	**39 549 848,00**	**-**	**-**

SCI BRAINE

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	8 932 236,87	7 768 888,00	-	-
Dettes	-200 631,27	-200 631,27	-	-
Autres actifs	190 602,76	190 602,76	-	-
Disponibilités	537 948,78	537 948,78	-	-
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	**9 460 157,14**	**8 296 808,27**	**-**	**-**
Compte Courant	-5 469 232,69	-5 469 232,69	-	-
TOTAL	**-5 469 232,69**	**-5 469 232,69**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	**3 990 924,45**	**2 827 575,58**	**-**	**-**

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPV PILLAR NAVILE	12 895 891,00	26 400 000,00	1 800 000,00	-870 056,00	11 341 237,00	100 %
SCI BRAINE	3 990 924,45	7 768 888,00	799 000,00	-996 949,42	2 827 575,58	99 %
TOTAL	**16 886 815,45**	**34 168 888,00**	**2 599 000,00**	**-1 867 005,42**	**14 168 812,58**	

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Fonds de roulement syndics	-	-
TOTAL	**-**	**-**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Emprunts contractés par la SCPI	-	-
Dépôts de garantie versés	342 317,76	-
Autorisation de débit banque	-	-
TOTAL	**342 317,76**	**-**

Détail des immobilisations financières	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	16 909 677,70	16 909 678,00	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**16 909 677,70**	**16 909 678,00**	**-**	**-**	**-**	**-**

ÉTAT DES EMPRUNTS

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2025
Appels de charges syndics et ADB	70 912,76
Fournisseurs débiteurs / avoirs à recevoir	-
Associés, opérations sur capital	166 474,98
Créances fiscales	957 661,52
Quote part Indivisaire à recevoir	-
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-
Avances sur acquisition d'immobilisations	-
Débiteurs divers	-
TOTAL	**1 195 049,26**

Détail des dettes diverses	31/12/2025
Acomptes sur charges refacturées	70 912,76
Fournisseurs d'immobilisations	415 649,47
Dettes fiscales	262 274,31
Locataires créditeurs	741 610,41
Associés / dividendes à payer	961 180,73
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compte d'attente marché des parts	-
Fond de roulement FRGM	-
Trop perçus sur souscription	-
Fonds reçus sans BS	-
Créditeurs divers	4 055 841,75
TOTAL	**6 507 469,43**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 36 250 100 € divisé en 3 625 010 parts de 10 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2024	**-**
Mouvements de l'exercice	**36 250 100,00**
Souscriptions : 3 625 010 parts	36 250 100,00
Retraits : 0 parts	-
Solde au 31 décembre 2025	**36 250 100,00**

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	**-**
Mouvements de l'exercice	**33 608 604,32**
Souscriptions : 3 625 010 parts	33 608 604,32
Retraits : 0 parts	-
Solde au 31 décembre 2025	**33 608 604,32**

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	**-**
Mouvements de l'exercice	**3 598 769,60**
Commission de souscription	3 598 769,60
Distributions de prime de fusion	-
Solde au 31 décembre 2025	**3 598 769,60**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2024	**-**
Mouvements de l'exercice	**-**
Solde au 31 décembre 2025	**-**

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Néant.

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	5 374,55	-
Conseil de surveillance, remboursement de frais	10 250,82	-
Conseil de surveillance, assurance	145,01	-
Jetons de présence	7 500,00	-
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	0,13	-
TOTAL	**23 270,51**	**-**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	6 747,67	-
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	-	-
Travaux refacturés	-	-
Contribution additionnelle	-	-
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	-	-
Indemnités assurances/sinistres	-	-
Indemnités de déspécialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	**-**	**-**
TOTAL	**6 747,67**	**-**

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Commissions de souscription	-	-
Divers	-	-
TOTAL	**-**	**-**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	30 826,50	-
TOTAL	**30 826,50**	**-**
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Intérêts sur emprunt	-	-
TOTAL	**-**	**-**
RÉSULTAT FINANCIER	**30 826,50**	**-**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	-	-
TOTAL	**-**	**-**
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	-	-
TOTAL	**-**	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-**	**-**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	-
Commissions de souscription	3 598 769,60
Commissions de gestion	92 126,66
Tiers : SCI BRAINE	
Dividende encaissé	-
Nominal de l'avance en compte-courant	5 200 000,00
Intérêts versés / reçus	102 757,70
Tiers : SPV PILLAR NAVILE	
Dividende encaissé	-
Nominal de l'avance en compte-courant	11 606 920,00
Intérêts versés / reçus	749 266,46

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	617 942,27
Fournisseurs avoirs à recevoir	-
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	102 757,70
État-produits à recevoir	166 474,98
Intérêts courus a recevoir s/VMP	30 826,50
TOTAL	**918 001,45**

Charges à payer	Montants
Intérêts courus sur emprunts	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 152 486,70
Locataires avoirs à établir	174 824,60
Dettes fiscales	97 821,00
Acomptes dividendes à payer	961 180,73
TOTAL	**2 386 313,03**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2025
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage-ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2024	Valeurs vénales 2025
LOCAUX D'ACTIVITÉ MIXTE PROVINCE								
54000 NANCY 45 47, rue Saint-Jean	13/06/2025	3 562	15 659 767	289 681	-	15 949 448		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ MIXTE PROVINCE		**3 562**	**15 659 767**	**289 681**	**-**	**15 949 448**		
LOCAUX D'ACTIVITÉ MIXTE À L'ÉTRANGER								
4700 EUPEN 23, rue de l'industrie	17/12/2025	9 480	5 520 881	199 834	-	5 720 715		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS MIXTE À L'ÉTRANGER		**9 480**	**5 520 881**	**199 834**	**-**	**5 720 715**		
PLATEFORMES LOGISTIQUE PROVINCE								
30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX 1, allée du piot	18/12/2025	8 858	8 740 000	555 632	-	9 295 632		
TOTAL PLATEFORMES LOGISTIQUE PROVINCE		**8 858**	**8 740 000**	**555 632**	**-**	**9 295 632**		
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		**21 900**	**29 920 648**	**1 045 147**	**-**	**30 965 795**		**29 807 000**
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES								
RÉSIDENCES NON MÉDICALISÉE À L'ÉTRANGER								
SCI Braine 1420 BRAINE-L'ALLEUD Rue du Ménil 95	24/07/2025	4 794	3 991 000	282 237		4 273 237		
TOTAL RÉSIDENCES NON MÉDICALISÉE À L'ÉTRANGER		**4 794**	**3 991 000**	**282 237**	**-**	**4 273 237**		
COMMERCES À L'ÉTRANGER								
Pillar Navile 40100 BOLOGNE Via Cristoforo Colombo 7	23/12/2024	13 116	13 746 574	309 657	-	14 056 231		
TOTAL COMMERCES À L'ÉTRANGER		**13 116**	**13 746 574**	**309 657**	**-**	**14 056 231**		
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		**17 910**	**17 737 574**	**591 894**	**-**	**18 329 468**		**17 438 209**
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS								
RESIDENCES NON MEDICALISEE A L'ETRANGER								
SCI Braine 1420 BRAINE-L'ALLEUD Rue du Ménil 95	24/07/2025	4 794	5 302 758	-	-	5 302 758		
COMMERCES À L'ÉTRANGER								
Pillar Navile 40100 BOLOGNE Via Cristoforo Colombo 7	23/12/2024	13 116	11 606 920	-	-	11 606 920		
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		**17 910**	**16 909 678**	**-**	**-**	**16 909 678**		**16 909 678**
TOTAL GÉNÉRAL		**57 720**	**64 567 900**	**1 637 041**	**-**	**66 204 941**		**64 154 887**

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cession à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale mixte du 9 juin 2026

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2025 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2025 ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Pouvoir pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 6 – « CAPITAL SOCIAL » des statuts ;
- Modification de l'article 15 – « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts ;
- Modification de l'article 19 – « CONSEIL DE SURVEILLANCE » des statuts ;
- Modification de l'article 23 – « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » des statuts ;
- Modification de l'article 24 – « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE » des statuts ;
- Modification de l'article 25 – « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE » des statuts.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice le capital atteignait la somme de 36 250 100 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2025.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2025	3 190 129,72 €
Affecté comme suit :	
DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2025	**2 582 143,95 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	**607 985,77 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2025 s'élève à 1,62 €.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Jouissance	1er trim 2025	2e trim 2025	3e trim 2025	4e trim 2025
Pour un trimestre entier	0,37 €	0,37 €	0,38 €	0,52 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers, entraînant pour elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- À apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions ;
- Et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu'à une assemblée générale qui en déciderait autrement.

L'assemblée générale prend acte que :

- Le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 0 €.
- Le montant versé aux porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt, s'élève à 0 €.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 35 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'alinéa 3 de l'article 6 - « CAPITAL SOCIAL » des statuts comme suit :

« Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cinq cent millions d'euros (~~1~~500 000 000 €). »

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l'assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l'alinéa 2 de l'article 15 - « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS ~~REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France~~ ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP, ~~BNP PARIBAS REIM France,~~ société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200 € dont le siège social est sis 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l'assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification de la cette dénomination sociale telle que celle-ci aura finalement été décidée par l'assemblée générale de la société de gestion.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l'assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l'alinéa 2 de l'article 15 - « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS ~~REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France~~ ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP, ~~BNP PARIBAS REIM France,~~ société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200 € dont le siège social est sis ~~50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt~~ Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l'assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification du siège social tel que celui-ci aura finalement été décidé par l'assemblée générale de la société de gestion.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier les alinéas 2, 3 et 5 de l'article 19 - « CONSEIL DE SURVEILLANCE » des statuts comme suit :

Alinéa 2 :
« Ce Conseil est composé de ~~sept membres au moins, et neuf au plus, pris parmi les~~ trois à douze associés ~~et~~ nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société. »

Alinéa 3 :
« Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois exercices. ~~Toutefois, le Conseil se renouvellera partiellement chaque année, suivant le nombre de membres en fonction, de telle manière que le renouvellement soit aussi régulier que possible et complet, durant chaque période de trois exercices.~~ »

Alinéa 5 :
« Si par suite de vacance, décès ou démission, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à ~~sept~~ trois, le Conseil de surveillance devra obligatoirement coopter un ou plusieurs membres permettant de revenir au minimum de ~~7~~ 3 membres, la cooptation devant être ratifiée par la plus prochaine assemblée générale. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 23 - « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » des statuts comme suit :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. L'assemblée se réunit au siège de la Société ou en tout autre lieu en France comme indiqué dans la convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- *Le Conseil de surveillance ;*
- *Le ou les commissaires aux comptes ;*
- *Un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;*
- *Les liquidateurs.*

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, des apports en nature, à l'approbation d'accords particuliers, ou à un changement substantiel de la politique d'investissement, et, d'ordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement le conjoint ou un autre associé.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social.

L'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs. Il désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixée par l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

Tout associé peut, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées règlementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées réglementairement dès lors que l'avis de convocation le prévoit.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.

Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte tenu des formulaires de vote reçus par la Société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'alinéa 8 de l'article 24 - « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE » des statuts comme suit :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un ~~quart~~ dixième du capital social. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'alinéa 3 de l'article 25 - « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE » des statuts comme suit :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins ~~la moitié~~ le dixième du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

ANNEXE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, 1er alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Imarea Pierre **Identifiant d'entité juridique :** 969500HTZLVNXPHLQS23

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **Taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental.** Ce Règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%	☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 55 % d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☒ dont 13 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☒ dont 41 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des i**nvestissements durables ayant un objectif social :** ___%	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/ OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

La SCPI Imarea Pierre vise une stratégie ESG et intègre ainsi des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

La SCPI Imarea Pierre a ainsi choisi de développer une démarche ESG en acquérant des actifs avec pour objectif de les améliorer.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de la SCPI Imarea Pierre est d'améliorer la performance environnementale des actifs du fonds, dans la lignée de la stratégie ESG de la Société de gestion. La stratégie ESG de BNP Paribas REIM est dotée d'un objectif visant à mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone dans l'ensemble de sa gamme de fonds d'investissement responsables ouverts aux investisseurs, ce périmètre s'alignera avec une trajectoire CRREM de 1,5 °C d'ici à 2035.

Chaque actif est noté en fonction d'une grille ESG ce qui permet de lui attribuer une note initiale ainsi qu'une note cible à 5 ans. Afin d'améliorer la note d'un minimum de 15 points ou d'atteindre la note seuil de 50 %, un plan d'action détaillé est défini pour chaque actif.

La grille est structurée autour des 10 critères ESG suivants :

- Énergie, carbone et GES ;
- Pollution ;
- Eau ;
- Déchets ;
- Mobilité ;
- Biodiversité ;

- Confort, bien-être et sécurité ;
- Résilience ;
- Relations parties prenantes ;
- Certifications.

L'ensemble des actifs du patrimoine ainsi que les nouvelles acquisitions ont été évalués selon cette grille. Des plans d'actions spécifiques à chaque actif sont en cours de mise en place afin d'en améliorer la notation.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le tableau ci-dessus résume la performance des indicateurs de durabilité du fonds.

Indicateur	Unité de mesure	Au 31 décembre 2025
Performance énergétique	kWhEF/m².an	121,76
Émissions de GES	$kgCO_2eq/m^2$	12,33
Notation ESG initiale	Note sur 100	40
Notation à date	Note sur 100	41
Notation cible à 5 ans	Note sur 100	65

Il est à noter que les données énergie et carbone sont entièrement basées sur des extrapolations et estimations. En raison des acquisitions récentes de certains actifs, la collecte des données réelles est toujours en cours. Tenant compte de ce qui précède, la notation au niveau du portefeuille n'a que très peu évolué. L'actif Naville a bien mis en place un certain nombre d'actions, ce qui a permis une amélioration de sa note. Les plans d'action pour les autres actifs ont été identifiés lors de leur acquisition et sont en cours de révision par les équipes d'Asset/ Property Management pour une mise en place très prochaine.

… et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable, il s'agit du premier reporting ESG pour le fonds.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Imarea Pierre poursuit des objectifs environnementaux. Les investissements durables avec des objectifs environnementaux visant à contribuer à l'objectif d'atténuation du changement climatique, en mettant en œuvre des plans d'action pour améliorer la notation ESG sur une période de cinq ans.

Le produit financier a contribué à hauteur de 55 % à l'objectif d'atténuation du changement climatique et respecte les critères définis par BNP Paribas REIM concernant la définition et la méthodologie de l'investissement durable selon l'article 2.17 du SFDR.

Pour chacun de ces actifs, le critère DNSH (« Do No Significant Harm » en anglais) de prendre en compte les PAIs (« Principal Adverse Impacts » en anglais) a été validé ; plus d'informations sont fournies sous la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

Objectifs des investissements alignés à la taxonomie

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre à l'objectif de contribution substantielle à **l'atténuation du changement climatique.**

Un total de 13 % des actifs immobiliers du fonds a été considéré comme aligné à la taxonomie européenne et ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique ; leur contribution est détaillée dans le tableau ci-dessous.

Pour chacun de ces actifs, le critère DNSH visant à réaliser une analyse du risque climatique a été validé ; plus d'informations sont fournies sous la question « Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient- ils alignés sur la taxonomie de l'UE ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement taxonomie
GALLARGUES-LE-MONTUEUX	13 %	DPE A

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Des investissements durables

Les investissements durables que le fonds a réalisé en partie n'ont pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social.

À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR. Les indicateurs relatifs à ce sujet sont présentés ci-dessous en réponse à la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au fonds qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des investissements alignés à la taxonomie

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Les investissements alignés au critère de la taxonomie « Contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique » que le fonds a réalisé n'ont pas causé de préjudice important à un autre objectif défini par la taxonomie sur le plan environnemental ou social.

Pour cet objectif taxonomie, le critère DNSH exige d'avoir réalisé une étude d'« Adaptation au changement climatique », afin d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité de l'actif aux risques climatiques, pour identifier les risques climatiques physiques parmi ceux énumérés à l'appendice A du règlement délégué (UE) 2021/2139. L'objectif étant également d'identifier et mettre en œuvre des solutions physiques et non physiques (« solutions d'adaptation ») réduisant de manière substantielle les risques climatiques physiques les plus significatifs qui sont importants pour l'actif dans un délai de 5 ans.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

BNP Paribas REIM suit une **politique d'investissement responsable** par laquelle les principaux impacts défavorables (« PAI ») sont intégrés dans les décisions d'investissement et la gestion de portefeuille.

Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont les préoccupations environnementales, sociales et salariales, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption. Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont mesurés à l'aide d'indicateurs PAI.

Le fonds prend en compte les indicateurs PAI suivant :
- Combustibles fossiles (indicateur obligatoire) ;
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) ;
- Consommation d'énergie (indicateur facultatif).

Pour le choix des indicateurs facultatifs, il est nécessaire de peser les principaux impacts négatifs associés à chaque indicateur. Cela a été fait notamment sur la base des paramètres suivants :
a) Probabilité d'occurrence ;
b) Gravité des principaux effets indésirables ; et
c) Degré d'irréversibilité.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Les investissements durables ont été conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.

Pour les investissements en direct, le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM France, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche d'investissement responsable : le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Equateur et le Label Diversité.

BNP Paribas REIM France s'engage à respecter les normes internationales des droits de l'homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l'homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l'Organisation internationale du travail. Cet engagement vaut pour son activité et les investissements réalisés.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités durables sur le plan environnemental.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La notation ESG de BNP Paribas REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels des actifs sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Cette notation ESG est effectuée durant les diligences d'acquisition et actualisée régulièrement afin de mesurer la performance ESG de l'actif et d'évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.

Pour les investissements en direct, les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier ainsi que deux indicateurs optionnels ont été pris en compte :

Indicateur	Nature	Valeur	Couverture des données[1]
Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Obligatoire	0 % du portefeuille immobilier détenu en direct[2]	100 %
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	87 % du portefeuille immobilier détenu en direct[2]	72 %
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	121,76 kWhEF/m².an[3]	100 %
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) *(incluant CO_2, CH_4 et N_2O)*	Optionnel	12,33 $kgCO_2eq/m^2$[3]	100 %

Pour les nouvelles acquisitions, les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l'évaluation ESG faite au moment de l'acquisition d'un actif.

Pour mesurer la part d'investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, le niveau du DPE a été collecté pendant la due diligence d'acquisition. Faute de DPE lors de l'acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.

[1] Cet indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs et reflète les données disponibles. Ces données pourraient être réelles ou partiellement estimées pour l'énergie et les émissions de GES.
[2] L'indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs.
[3] L'indicateur est pondéré par la surface (m^2) des actifs.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2025 (nom de l'actif)	Secteur	% de la Valeur Vénale	Pays
Navile retail park - BOLOGNE	Commerces	41 %	Italie
45-47, rue Saint-Jean - NANCY	Bureaux	26 %	France

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 55 %.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 55 %.

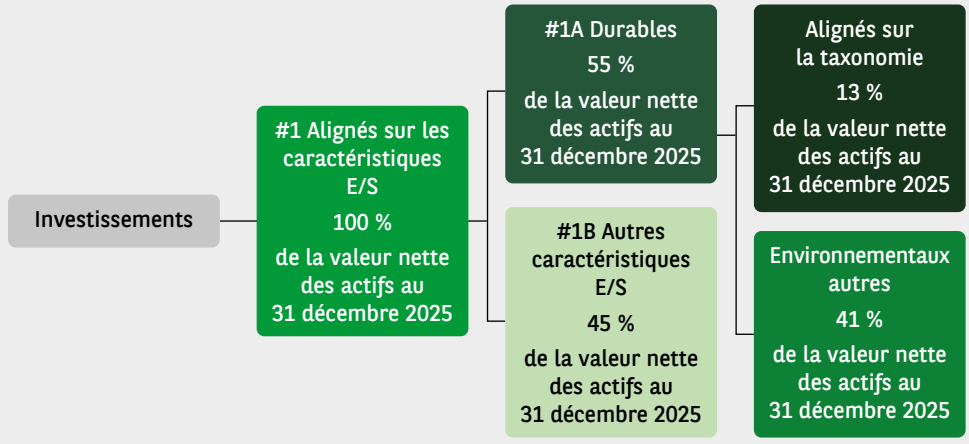
La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 13 %.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 202/852 n'a pas fait l'objet d'une garantie fournie par un auditeur ou un tiers.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et des gestions de déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Tous les investissements ont été faits dans le secteur de l'immobilier, qui s'aligne avec l'activité « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments » défini par la taxonomie européenne et éligible aux critères de la taxonomie européenne.

Le fonds ayant une approche diversifiée, les actifs représentent les typologies suivantes des bâtiments : bureaux, résidentiel, hôtellerie, commerce, logistique, santé et éducation.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[1] ?

☐ Oui :
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

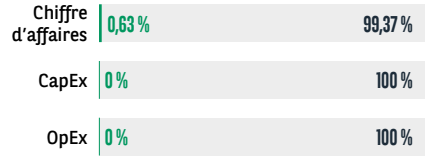
☒ Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

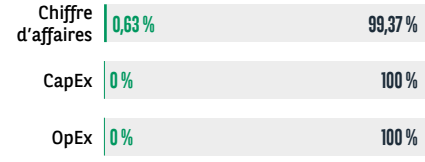
Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie, **dont obligations souveraines***



Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
Non alignés sur la taxonomie

2. Alignement des investissements sur la taxonomie, **hors obligations souveraines***



Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements totaux.

** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable, il s'agit du premier reporting ESG pour le fonds.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022 /1214 de la Commission.





Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 41 %.

Il s'agit des actifs qui rentrent dans la démarche ESG du fonds avec une notation et un plan d'action d'amélioration ESG avancé, mais qui n'ont pas de DPE A ou dans le top 15 % du benchmark local. Ces actifs sont néanmoins des investissements durables et prennent en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui étaient alignés, pour la période concernée par le présent rapport annuel, sur le Règlement européen sur la taxonomie était de 13 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxonomie « Atténuation du changement climatique ».

Les critères de DNSH « Do no significant harm » pour cet objectif sont liés à l'adaptation au changement climatique. L'exposition aux risques climatiques a été évaluée avec MSCI : extrême chaleur, extrême froid, submersion côtière, cyclone tropical, feu, inondation pluviale et inondation fluviale ont été évalués.

Aucune exposition importante au risque n'a été relevée sur l'actif Gallargues-le-Montueux.

Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

Le Groupe BNP Paribas et ses filiales se sont engagés à conclure un certain nombre d'accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer son approche : les Principes de l'ONU pour un investissement responsable (UN PRI) et le Pacte mondial de l'ONU (UN GC), entre autres. BNP Paribas REIM France est signataire de l'ONU PRI depuis 2012, et toutes les autres entités de BNP Paribas REIM sont signataires depuis 2019. BNP Paribas REIM fait rapport annuellement à UN PRI pour toutes les entités de REIM. BNP Paribas REIM a adopté et intégré des engagements RSE dans les politiques et procédures internes.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Aucun objectif d'investissement minimum dans des investissements durables sur le plan social n'a été fixé. Ce fonds n'avait aucun investissement durable sur le plan social pendant la période concernée par le présent rapport.



QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

Il n'y a pas d'investissements dans la catégorie « Autres ».



QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Chaque actif a été analysé par rapport à la grille ESG, une notation initiale et cible ont été établies ainsi qu'un plan d'action associé.

Le lancement de ce plan d'actions et le suivi de la notation ont été mis en place en 2025.

Afin de permettre un suivi précis, dans le temps, de la performance du fonds, la collecte des données énergie et carbone sont aussi en cours de lancement.

Des indicateurs de suivi clés se trouvent dans la réponse à la question « Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ? ».



QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage peut avoir pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité des revenus fonciers. Pour les personnes morales soumises à l'IS, ces revenus sont intégrés au résultat imposable dans les conditions de droit commun.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier. À ce titre, les personnes physiques se voient appliquer la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et les personnes morales soumises à l'IS intègrent ces revenus financiers dans leur résultat imposable à l'IS.

Pour les personnes physiques résidentes de France, l'impôt sur le revenu au titre des revenus financiers est dû au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement global (prélèvement forfaitaire unique - PFU) de 30 %, sauf option pour l'imposition au barème progressif.

Pour les associés non-résidents de France, les produits financiers issus de dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source, dont le taux peut varier en fonction de la situation fiscale et géographique des associés. Le taux de retenue à la source est en principe de 12,8 % pour les associés non-résidents personnes physiques et de 25 % pour les personnes morales non-résidentes.

Pour le calcul du montant brut des revenus, les prélèvements d'impôts versés par la SCPI pour le compte de l'associé sont réintégrés.

ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La PGA est l'indicateur qui mesure la performance réelle d'une SCPI sur un an. La PGA correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation :

- du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable;
- du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1er janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Le rendement global immobilier s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

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 1er 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 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.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (TOF)

Le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, 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 loué. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI à capital fixe)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI à capital variable)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

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 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.

BNP Paribas REIM fait partie de BNP Paribas Asset Management
BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE)
S.A. à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 4 309 200 euros
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS NANTERRE - Code APE 6630 Z
Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE
Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - n° GP-07000031
BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP Paribas (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)
N° ADEME : FR200182_01XHWE

Responsable de l'information financière :
Bertrand ALFANDARI

Contact :
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
E-mail : administratif-reim@bnpparibas.com
Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX
Site internet : www.reim.bnpparibas-am.com

Photo de couverture : 1, allée du Piot - 30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX - FRANCE
Crédit photographique : CSP

Création et mise en page : Tintabule – mai 2026

BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

N° ADEME : FR200182_01XHWE

PEFC
10-31-1188