BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer avec d'autres produits.

IMAREA PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier

Société de gestion : BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)
Site internet : www.reim.bnpparibas.fr / Appelez le : +33 (0) 1 55 65 23 55 pour de plus amples informations.
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de BNP Paribas REIM France en ce qui concerne ce document d'informations clés.
BNP Paribas REIM France est agréée en France sous le n°GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et réglementée par l'AMF, agrément AIFM en date du 15 avril 2014.
Date de publication du document d'informations clés : 1er avril 2025.

***Avertissement** : vous êtes sur le point d'acheter des titres d'un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.*

1. EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type :
Société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable.

Durée :
La durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Cette durée pourra être prorogée, ou la SCPI dissoute par anticipation, à tout moment, par décision de l'assemblée générale (AG) extraordinaire des associés.

Objectifs :
L'objectif de la Société est la constitution d'un patrimoine locatif afin d'assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'Assemblée Générale des associés de la SCPI. Sa stratégie repose sur une sélection d'investissements en fonction des « opportunités » présentées par le marché, tant sur le plan sectoriel que géographique.
La SCPI a plus spécifiquement pour objectif d'acquérir et de gérer un parc immobilier locatif principalement en Europe, principalement et plus particulièrement dans les pays « Core » (pays de la zone euro et Royaume-Uni) et accessoirement dans les pays de l'OCDE. Cette diversification géographique vise à tirer parti des différents marchés et des opportunités investissement.
Cette diversification sera répartie de la façon suivante : Minimum 75 % des investissements dans les pays « Core » / Maximum 25 % des investissements dans les autres pays d'Europe/OCDE.
La SCPI visera à investir dans au moins deux pays différents, à l'issue de la période de constitution de son portefeuille.
Cette politique d'investissement diversifiée inclut toute typologie d'actifs immobiliers (bureaux, commerce, logistique, résidentiel, résidentiel géré, écoles, locaux d'activité, hôtellerie, santé par exemple). La prestation technique des immeubles ou leur possible mise aux normes environnementales et énergétiques est prise en grande considération.
La SCPI détiendra ses actifs de façon directe ou indirecte grâce à des filiales créées localement pour les besoins de l'investissement dans les pays concernés, selon les dispositions de l'article R214-156 du Code Monétaire et Financier (CMF).
Dans le respect des dispositions du CMF, la SCPI aura la possibilité de posséder des dépôts et des liquidités, de fournir des garanties sur ses actifs pour conclure les contrats relevant de son activité (en particulier ceux concernant la mise en place d'emprunts) ; et de conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins 5 % du capital social.
La date d'entrée en jouissance pour les parts souscrites à partir du 1er janvier 2025 est fixée au 1er jour du 6ème mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription. Cette date est également précisée dans le bulletin d'information et dans le bulletin de souscription.
Les investissements pourront être financés en fonds propres ou par recours à l'emprunt dans la limite des autorisations votées en Assemblée Générale. La SCPI a pour principal objectif la distribution de revenus réguliers sous forme d'acomptes sur dividende. Le rendement des parts détenues est le taux de distribution et correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de l'année de référence par le prix de souscription au 1er janvier de l'année de référence. L'associé pourra obtenir le remboursement de ses parts sur demande faite à la société de gestion dans les conditions prévues par la note d'information. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'à la fin du mois qui précède celui au cours duquel le remboursement est intervenu.
La SCPI cible un taux de distribution prévisionnel annuel moyen de 6 % (brut de fiscalité pour l'associé – déterminés par la société de gestion sur la base de la méthode ASPIM en vigueur à la date de constitution de la SCPI) sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans. Cet objectif de distribution n'est pas garanti et il est déterminé à partir d'hypothèses de marché établies par la société de gestion au lancement de la SCPI.
La SCPI pourra recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite fixée à la date d'édition du présent document à 35 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette limite pourra être revue annuellement par l'Assemblée Générale des associés. Les emprunts pourront notamment prendre la forme de crédit amortissables ou in fine. Ils pourront être conclus à taux fixes et/ou variable. Une couverture du risque de taux variable pourra être mise en place au niveau de la SCPI.
Les instruments financiers dérivés peuvent être utilisés à des fins de gestion efficace de portefeuille et de couverture.

N° ADEME : FR200182_01XHWE

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type *swaps, caps, floors*, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.
Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI » de la note d'information. Ainsi, la SCPI peut détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L211-1 III du CMF, en vue de la couverture du risque de change et de taux.

Informations complémentaires :
Le dépositaire de la SCPI est BNP Paribas S.A.
Pour obtenir de plus amples informations sur la SCPI, une copie de sa note d'information et de ses statuts, le dernier rapport annuel en français ainsi que le dernier prix des parts, sont disponibles gratuitement sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr

Investisseurs de détail visés :
La SCPI s'adresse à tous types d'investisseurs ayant un objectif d'investissement d'au moins 10 ans, à l'exclusion des investisseurs dits US Person comme définis dans la note d'information et de ceux qui recherchent une protection du capital.
La durée de vie initiale de la SCPI est de 99 ans soit jusqu'en 2124. Ce produit ne peut être résilié unilatéralement par la société de gestion.

2. QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risque



1	2	**3**	4	5	6	7

Risque le + faible — Risque le + élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.
Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevriez en retour. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.
La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Risques non pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque :
- Risque de liquidité : En cas de demande de rachat de vos parts par la SCPI, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contreparties à la souscription ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.
- Risque de change : IMAREA PIERRE présente un risque de change du fait de sa stratégie d'investissement au-delà de la zone euro. Le patrimoine immobilier de la SCPI ne pourra pas être exposé à un risque de change non couvert de plus de 40%.

Perte maximale possible du capital investi : IMAREA PIERRE ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance :

Investissement 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (durée de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 283 €	8 186 €	7 798 €
	Rendement annuel moyen	-17,2 %	-3,9 %	-2,5 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 546 €	6 331 €	4 285 €
	Rendement annuel moyen	-14,5 %	-8,7 %	-8,1 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 289 €	9 654 €	10 128 €
	Rendement annuel moyen	-7,1 %	-0,7 %	+0,1 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 764 €	12 359 €	16 517 €
	Rendement annuel moyen	-2,4 %	+4,3 %	+5,1 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui- même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Il n'est pas facile de sortir de ce produit.
Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 5 ou 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

N° ADEME : FR000182_01XHWE

3. QUE SE PASSE-T-IL SI BNP PARIBAS REIM FRANCE N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.
Une défaillance de BNP Paribas REIM France qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurés par le dépositaire de votre SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

4. QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Coûts au fil du temps :
Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.
Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 € sont investis.

Investissement 10 000 €				
Scénarios		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**	**Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)**
Coûts totaux	En €	-1 124 €	-2 476 €	-4 296 €
Incidence des coûts annuels(*)		-11,2 %	-4,6 %	-3,6 %

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 3,7 % avant déduction des coûts et de 0,1 % après cette déduction.
Il se peut que la société de gestion partage les coûts avec l'intermédiaire qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'il vous fournit. Cet intermédiaire vous informera du montant.

Composition des coûts :

L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	8 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement (il s'agit du montant maximal que vous paierez) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	-800 €
	Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit.	- €
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	1,9 % de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité d'actifs immobiliers que nous achetons et vendons pour le compte de la SCPI.	-190 €
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,34 % de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement et les coûts présentés à la section II. Cette estimation se base sur les coûts réels constatés au cours de l'année écoulée.	-134 €
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	- €
	Commissions d'intéressement	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.	- €

5. COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 10 ans. Il est possible de demander avant la fin de détention recommandée de vous retirer totalement ou partiellement de la SCPI en faisant une demande de retrait.
L'ensemble des conditions et modalités de retrait est prévu au Chapitre II – Modalités de sortie de la note d'information et notamment le prix de retrait.
Ce prix de retrait pourrait être inférieur au prix de souscription surtout en cas de retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.
Le retrait n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.
La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-avant.

6. COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter :

- Par téléphone au +33 (0) 1 55 65 23 55 ;
- Par courrier LRAR à l'adresse suivante :
  BNP Paribas REIM France, Secrétariat Général, 50, cours de l'île Seguin, CS 50280, 92650 Boulogne-Billancourt Cedex ;
- Par email : reclamation.reim-france@realestate.bnpparibas

L'ensemble de la procédure se trouve sur la page mentions légales du site internet www.reim.bnpparibas.fr.

7. AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.
La documentation légale obligatoire et les documents de souscription sont disponibles sur www.reim.bnpparibas.fr et accessibles à tous gratuitement en français. Les données relatives aux performances passées sont accessibles pendant une durée de 10 ans.
Si vous souscrivez des parts de la SCPI en direct, préalablement à votre souscription, ces documents doivent vous être remis.
La SCPI est conforme à l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relatives à la finance durable sont accessibles sur le site internet https://reim.bnpparibas.com/fr-fr/a-propos/esg

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par BNP Paribas REIM France ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF :
Médiateur de l'AMF - Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02
Accueil : +33 (0) 1 53 45 60 00
Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consultez le site www.amf-france.org rubrique médiation.

N° ADEME : FR000182_01XHWE