

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

# SCPI IMAREA PIERRE

4<sup>ème</sup> trimestre 2025

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026



**BNP PARIBAS**  
**ASSET MANAGEMENT**

L'investisseur durable d'un monde qui change



# En bref

## EN BREF

Chers Associés,

Alors que nous entamons l'année 2026, nous sommes fiers de partager avec vous les résultats du dernier trimestre 2025, mais aussi de l'ensemble de l'année écoulée. Imarea Pierre démarre cette 1<sup>ère</sup> année avec un taux de distribution brute de 8,17 %<sup>(1)</sup>, soit un taux supérieur à son taux de distribution cible annuel moyen (non garanti) de 6 % sur 10 ans. Bien que les performances passées ne présagent pas des performances futures, cette performance valide la pertinence de nos choix d'investissement, réalisés dans un contexte de marché offrant des opportunités de premier plan. En 2025, notre stratégie d'investissement s'est traduite par 4 acquisitions pour un volume total d'environ 40 M€ à taux de rendement moyen à l'acquisition de 7,75 %, renforçant la diversification du portefeuille. Avec des actifs diversifiés tant sur le plan typologique que géographique, et 18 locataires, votre SCPI suscite l'intérêt grandissant d'épargnants à la recherche de solutions d'investissement pertinentes et diversifiées.

L'année a aussi été active d'un point de vue locatif avec le renouvellement du troisième locataire de votre SCPI pour 6 années fermes de location supplémentaires sur l'actif Centro Navile et une augmentation du loyer de 20 % par paliers. Cette gestion active du patrimoine est un élément clé de la performance future (non garantie) de votre SCPI et reflète le soin apporté à la sélection des emplacements et des locataires dans l'analyse des opportunités d'investissements.

Sur le quatrième trimestre, votre SCPI a procédé à deux acquisitions pour un montant de 15 M€. Cap sur la Belgique pour cette première acquisition, située au cœur du parc d'activité économique d'Eupen dans l'est du pays, avec un accès immédiat à l'autoroute E40 ; cet ensemble logistique de 8 280 m<sup>2</sup> est loué pour un bail ferme de 12 ans à un locataire de l'agroalimentaire dont le principal site de production en Belgique est situé à proximité immédiate de l'actif. Le taux de rendement à l'acquisition est de 7,17 %. C'est sur la base d'une conviction forte sur les actifs logistiques que votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier logistique de 8 858 m<sup>2</sup> ; situé proche de Nîmes et de l'autoroute A9, sa localisation est au cœur de grands axes routiers et logistiques du sud de la France. Le rendement à l'acquisition est de 7,25 %, et le locataire est engagé sur un bail ferme de 12 ans.

En 2026, notre priorité est de continuer à saisir des opportunités de marché en Europe. Le contexte reste favorable aux acquéreurs et Imarea Pierre compte poursuivre sa stratégie d'acquisition d'actifs de premier plan bénéficiant de baux à long terme.

Toutes les équipes sont à pied d'œuvre pour saisir les opportunités de marché tout en diversifiant la composition du portefeuille.

**La société de gestion**

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

Dans le cadre de cette intégration, nous faisons évoluer notre identité visuelle que vous pouvez d'ores et déjà découvrir dans nos documents ainsi que sur l'ensemble de nos supports digitaux, y compris notre site internet.

Nous vous remercions de votre confiance et vous adressons nos meilleurs vœux pour une excellente année.



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

Photo de couverture : Galargues - © CSP

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

**+8,17 %**

**+8,17 %<sup>(1)</sup>**

**100 %**

**72,50 M€**

**5**  
IMMEUBLES

**372**  
ASSOCIÉS

## Article 8

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR (Sustainable Financial Disclosure) du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

### INDICATEUR DE RISQUE



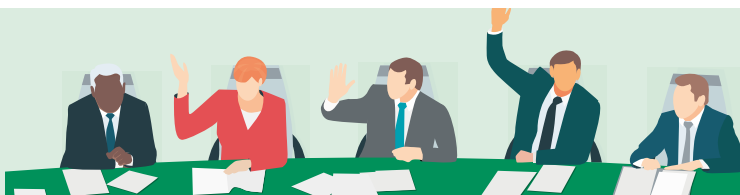
L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

<sup>(1)</sup> 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).

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Imarea Pierre se tiendra le **mardi 9 juin 2026 à 11h30**.

**Pensez à voter !**



## OPTEZ POUR LA CONVOCATION ET LE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Opter pour la convocation et le vote par voie électronique simplifie votre participation aux décisions de votre SCPI en vous offrant un **accès rapide et sécurisé** aux informations nécessaires pour vous permettre de voter facilement à distance, éliminant ainsi les contraintes de temps et de déplacement.

Pour bénéficier de cette option, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement à l'aide du formulaire dûment complété et signé (« choix 1 »), disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas-am.com](http://www.reim.bnpparibas-am.com) rubrique « Documentation » puis « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur l'image ci-contre.

Ainsi, vous recevrez un courriel de convocation au moins 15 jours avant la date de l'assemblée générale, vous permettant d'accéder facilement à tous les documents nécessaires et de voter en ligne en quelques clics.

Une solution à portée de main pour participer activement à la vie de votre SCPI.

Pensez à cocher le « choix 2 » également si vous n'avez pas encore d'accès à votre Espace Client dans lequel vous pourrez retrouver toutes les informations périodiques liées à la gestion de votre portefeuille.

En plus de ces avantages pratiques, la démarche s'inscrit dans une politique de protection de l'environnement et de développement durable, en contribuant à réduire considérablement les consommations de papier et l'empreinte carbone.

## INFORMATIONS IMPORTANTES – ESPACE EN LIGNE ET DOCUMENTS FISCAUX



### Changement de RIB (Relevé d'Identité Bancaire)

Pour des raisons de **sécurité et de conformité RGPD**, les **modifications de RIB** se réalisent **désormais exclusivement via votre Espace Client**. Les demandes transmises par e-mail, courrier ou téléphone ne peuvent plus être traitées.


### Récapitulatif des revenus fonciers et financiers

Pour rappel, la société de gestion détermine chaque année, pour chaque associé, le montant des revenus imposables liés aux revenus de ses SCPI et **adresse à chacun par courrier (au mois d'avril) un « récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers » précisant sa quote-part à déclarer**. Vous pouvez également retrouver ce document dans votre **Espace Client**, ainsi que le guide d'aide à la déclaration des revenus de vos SCPI.



## À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2025 par courrier et sur votre Espace Client.



## PATRIMOINE

39,3 M€

Valeur vénale  
au 30/06/2025<sup>(1)</sup>

Données incluant les immeubles détenus directement et indirectement.

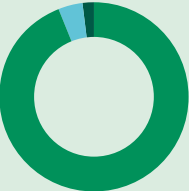
23 134 m²

Surface  
du patrimoine

5


Nombre  
d'immeubles

### Répartition par type d'actif<sup>(2)</sup>



94,1 %	Commerces
4,1 %	Bureaux
1,8 %	Santé et éducation

### Répartition géographique<sup>(2)</sup>



63,6 %	Italie
36,4 %	France

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 30 juin 2025 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2025 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2026 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

<sup>(2)</sup> En % de la dernière valeur vénale connue.

### Acquisitions / cessions du trimestre

#### Acquisitions

- Acquisition d'un ensemble logistique situé à Eupen en Belgique pour un prix « acte en main » de 5,6 M€.
- Acquisition d'un ensemble logistique situé à proximité de Nîmes pour un prix « acte en main » de 9,1 M€.

#### Cession

Pas de cessions sur ce trimestre.

Source : BNP Paribas REIM France.



## ZOOM SUR...

### Imarea Pierre renforce son allocation belge.

Situé au cœur du parc activité économique d'Eupen, avec un accès immédiat à l'autoroute E40, ce remarquable ensemble logistique de 8 280 m² est loué pour un bail ferme de 12 ans à un locataire de l'agroalimentaire dont le principal site de production en Belgique est situé à proximité immédiate de l'actif. Un taux de rendement à l'acquisition de 7,17 % vient parfaire ce tableau déjà complet.

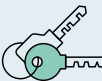


### Imarea Pierre redouble sur la logistique.

Forte de la conviction de sa société de gestion sur cette classe d'actif portée par l'essor du e-commerce, votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier logistique de 8 858 m² à proximité de Nîmes. L'actif est à proximité de l'autoroute A9 et permet de desservir les grands axes routiers et logistiques du sud de la France. Pour couronner le tout, le rendement à l'acquisition est de 7,25 %, et le locataire est engagé sur un bail ferme de 12 ans.



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




## ACTIVITÉ LOCATIVE

Données du 2<sup>ème</sup> semestre 2025 (juillet - décembre 2025)


Il n'y a aucune entrée et aucune libération au cours du semestre.

### Un renouvellement de bail avec un gain de 20 % sur le loyer sur le deuxième locataire du site signé moins d'un an après l'acquisition de Centro Navile !

S'appuyant sur les fondamentaux solides de cet actif lors de l'acquisition en fin d'année 2024, notre équipe d'Asset Management a mené à bien le renouvellement du deuxième locataire du site pour 6 ans fermes avec une augmentation du loyer de 20 % par paliers faisant passer le loyer de 700 K€ à 840 K€.



### TOF 100%



100 %	Locaux occupés
-	Locaux vacants en recherche de locataire

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

18

Nombre  
de locataires

2,2 M€

Loyers  
facturés

5,3 ans

+8,17 %

+8,17 %

0,00 %

Taux de distribution  
Variation annuelle du prix de souscription



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

DISTRIBUTION 2025 (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

4<sup>ème</sup> trimestre

0,52 €

3<sup>ème</sup> trimestre

0,38 €

2<sup>ème</sup> trimestre

0,37 €

1<sup>er</sup> trimestre

0,37 €

Total 2025

1,63 €

0,52 €

DISTRIBUTION BRUTE

Dont part des revenus non récurrents<sup>(1)</sup> 0,00 €

Dont part de la fiscalité payée pour le compte de l'associé 0,01 € (1,54 %)

0,01 €

Fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé<sup>(2)</sup>

- €

Plus-values sur cessions d'immeubles

0,10 €

Revenus financiers<sup>(3)</sup>

0,41 €

Revenus fonciers<sup>(4)</sup>

-0,03 €

Prélèvements sur les revenus financiers<sup>(3)</sup>

0,48 €

DISTRIBUTION NETTE VERSÉE

(nette des prélèvements sur revenus financiers et de la fiscalité payée par la SCPI)

Acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 versé le 26 janvier 2026.

<sup>(1)</sup> La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé. La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité belge sur les revenus locatifs payée par la SCPI.

<sup>(2)</sup> Les revenus locatifs générés par les immeubles situés à l'étranger détenus par la SCPI Imarea Pierre sont soumis à l'impôt sur les sociétés des pays concernés. La fiscalité étrangère est directement payée par la SCPI. S'agissant des investissements réalisés en Belgique, selon la convention fiscale conclue entre la France et la Belgique, les revenus locatifs étrangers sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition des associés personnes physiques afin d'éviter une double imposition. Pour les associés personnes morales Français passibles de l'impôt sur les sociétés, la double imposition est évitée grâce la non-prise en compte des revenus locatifs étrangers dans le résultat fiscal. Par ailleurs, en cas de vente d'un immeuble en France par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée. En cas de vente d'un immeuble à l'étranger par la SCPI, le régime fiscal dépend de la législation locale.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> Dont 0,10 € de revenus issus des filiales détenues par la SCPI.

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

18,25 €

17,93 €

20,80 €

20,00 €

18,40 €

Évaluation du prix des immeubles par un expert indépendant

+ Valeur des actifs financiers - Dettes

+ Frais et droits pour reconstituer le patrimoine

Prix d'achat

Prix de vente

Les valeurs ajustées au 31/12/2025 seront publiées dans le bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2026. Pour rappel, le prix de souscription est fixé par la société de gestion sur la base de la valeur de reconstitution. Selon la réglementation, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution ne peut être supérieur à 10 %.

Associés et nombre de parts

2024

S1 2025

T3 2025

T4 2025

7

29

139

372

1 375 799

2 154 032

2 972 350

3 625 010

Capitalisation

31/12/2024

30/06/2025

30/09/2025

31/12/2025

24,87 M€

43,08 M€

59,45 M€

72,50 M€

Marché des parts

2024

S1 2025

T3 2025

T4 2025

Nombre de parts souscrites

778 253

818 318

652 660

Nombre de parts retirées

-

-

-

Nombre de parts en attente de retrait

-

-

-

Soit en pourcentage du nombre de parts

-

-

-

Source : BNP Paribas REIM France.

BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT

IMAREA PIERRE - BULLETIN D'INFORMATION DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025

## Imarea Pierre SCPI à capital variable

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

## ESPACE CLIENT

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



## À VOTRE ÉCOUTE !

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

**Par téléphone** : 01 55 65 23 55

**Par courrier électronique** :  
[administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)

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

## AVERTISSEMENT

L'investisseur est averti que les SCPI présentent un risque de perte en capital non mesurable a priori. Par ailleurs, les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Pour une description plus complète des risques, merci de vous reporter à la documentation réglementaire de chaque SCPI (document d'informations clés, note d'information, rapport annuel). Le montant de la distribution n'est pas garanti et dépend notamment de la location des immeubles. En outre, la politique d'investissement n'impose aucune restriction sur la variété des secteurs d'activité et du profil des locataires. Enfin, les distributions de dividendes sont soumises à l'accord de l'assemblée générale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Ce document ne doit pas être considéré comme une sollicitation, un conseil en investissement ou une offre de souscrire ou de conclure une quelconque opération et n'emporte aucun engagement contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate Investment Management France. La société de gestion ne garantit ni le rachat de vos parts, ni la vente, ni le prix de vente.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAITS DES PARTS

### Conditions de souscription

Les souscriptions sont effectuées auprès de distributeurs habilités par BNP Paribas REIM France ou sont reçues directement par BNP Paribas REIM France. Le nombre minimum de parts à souscrire est de 10 parts lors de la 1<sup>ère</sup> souscription, puis d'une part pour toute nouvelle souscription. Les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription correspondant à la date de complétude du dossier de souscription y compris la réception des fonds.

**Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 8,00 % HT (9,60 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription est prélevée sur le produit de chaque souscription.**

### Conditions de retrait ou de cession directe

#### Conditions de retrait des parts

La valeur de retrait est égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT en vigueur.

Le bulletin de retrait signé doit être adressé par le client ou le distributeur à la société de gestion par email à l'adresse [retrait-reim@realestate.bnpparibas](mailto:retrait-reim@realestate.bnpparibas) ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que la demande soit valablement inscrite sur le registre des ordres, le dossier doit être complet. En cas de nantissement des parts, la mainlevée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Conformément à l'article 422-218 du RGAMF, **les demandes de retrait sont enregistrées sur le registre et traitées par ordre chronologique de réception sous réserve d'une contrepartie de souscription nouvelle du même nombre de**

**parts et dans les limites de la clause de variabilité.** Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance du versement des dividendes à la fin du mois du retrait du registre des associés et à la fin du trimestre qui précède le mois de retrait du registre des associés pour le versement du capital (prime d'émission, prime de fusion, plus-values de cessions d'immeubles).

#### Conditions de cession directe

L'associé peut céder ses parts directement à un tiers de son choix (« marché de gré à gré ») sous réserve d'agrément de ce dernier obtenu auprès de la société de gestion. Une demande doit alors être adressée par e-mail à [retrait-reim@realestate.bnpparibas](mailto:retrait-reim@realestate.bnpparibas) ou par courrier recommandé avec accusé de réception, mentionnant : nom, prénom, date de naissance, secteur d'activité et nationalité de l'acquéreur, ainsi que le nombre de parts cédées et le prix de cession.

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

Les conditions de vente sont librement fixées par les deux parties sans intervention de la société de gestion. L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date. La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement (5 % du prix de cession versés au Trésor Public).

Une commission de cession de 180 € TTC pour frais de dossier sera appliquée par la société de gestion.

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

## FISCALITÉ DES REVENUS DE LA SCPI

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

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

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

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





## Capitalisation

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

## Indicateur de risque

L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

## Performance Globale Annuelle (PGA)

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

## Prix de souscription

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

## Règlement SFDR

### (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

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

## Report à nouveau

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

## Taux de distribution

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

## Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

## Valeur de réalisation

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

## Valeur de reconstitution

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

## Valeur de retrait

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

## Valeur vénale

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

## WALB

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

## MIEUX COMPRENDRE LES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX SCPI

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

### Risque général lié au marché immobilier

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

### Risque de perte en capital totale ou partielle

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

### Risque de variabilité des revenus

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

### Risque de liquidité

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

### Risques liés au recours à l'endettement

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

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

### Risques en matière de durabilité

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

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

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



## APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

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