

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI FRANCE INVESTIPIERRE

1^{er} trimestre 2026

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

Dans un marché immobilier ralenti, France Investipierre s'appuie sur la résilience de son patrimoine et une gestion active pour sécuriser sa distribution.

Chers Associés,

Le premier trimestre 2026 montre une décélération du marché français de l'immobilier d'entreprise, avec un volume total d'investissements d'environ 3,3 milliards d'euros (hors résidentiel), soit une contraction de près de 29 % sur un an et le plus bas niveau depuis 2009. En comparaison avec le premier trimestre 2025, le segment bureaux a reculé d'environ 48 % et la logistique d'environ 21 %. À l'inverse, le commerce affiche une progression de 19 %.

Cette contre-performance générale s'explique notamment par un effet de base défavorable, le premier trimestre 2025 s'étant caractérisé par la signature de plusieurs opérations d'envergure. La remontée des taux obligataires, combinée à un environnement inflationniste persistant, pourrait toutefois pousser les investisseurs à la prudence et venir alimenter une phase d'attente chez les investisseurs au cours des prochains mois.

Dans ce contexte, votre SCPI France Investipierre affiche, en 2025, une stabilisation des expertises au 31 décembre, avec une variation à périmètre constant de +0,3 million d'euros. Cette stabilisation des valeurs s'explique à la fois par la nature du patrimoine, dont la granularité permet de mutualiser les risques et par les travaux de valorisation du patrimoine engagés depuis plus d'un an, visant à moderniser les bâtiments et à améliorer leur performance financière et environnementale.

Au cours du premier trimestre 2026, plusieurs mouvements ont été enregistrés au sein du portefeuille de votre SCPI. Deux nouveaux baux ont ainsi pris effet avec une société d'édition de logiciels et une société spécialisée dans la transformation digitale

⁽¹⁾ Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

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 : 226, rue de Rivoli - 75001 Paris - © Alterego

sur l'immeuble situé 38, rue des Maraîchers à Bordeaux (33). En parallèle, un seul locataire, un acteur du transport ferroviaire, a libéré deux cellules sur l'immeuble du 38, rue Charles Domercq à Bordeaux (33).

France Investipierre affiche un taux d'occupation financier de 80,5 %, en hausse de 0,9 point par rapport au semestre précédent. Cette progression s'explique par les nouvelles signatures enregistrées, ainsi que par la cession de l'actif situé à Tolbiac-Massena (Paris 13^{ème}) à la fin du précédent trimestre, dont la vacance pesait à hauteur de 2,3 % sur le taux d'occupation de la SCPI, à la suite du départ des principaux locataires.

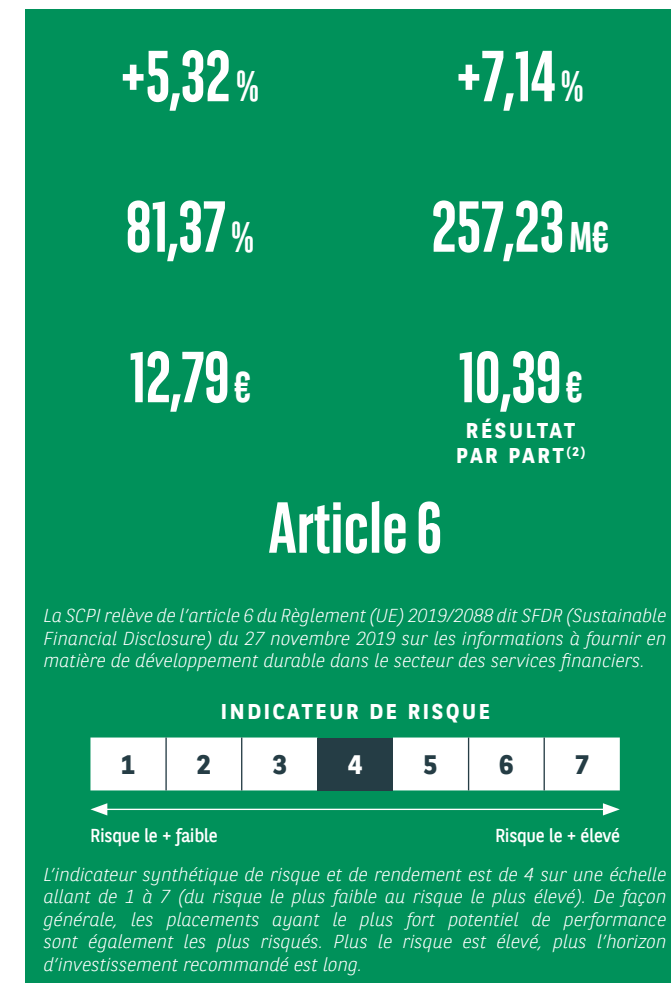
La distribution du premier trimestre 2026 s'établit à 3,25 € par part, en ligne, avec les précédentes distributions trimestrielles. La distribution de votre SCPI se veut pérenne dans le temps, c'est pourquoi la distribution prévisionnelle 2026 demeurera de l'ordre de 13,00 € par part⁽¹⁾.

Depuis le début d'année 2026, 5 547 parts ont été échangées à un prix acheteur moyen de 170,56 €, en baisse de 5,3 % par rapport au prix acheteur moyen 2025. Le nombre de parts en attente de retrait reste par ailleurs faible, avec 12 442 de parts recensées à fin mars 2026, soit 0,7 % du nombre total de parts émises.

En 2026, la société de gestion poursuivra sa politique de renouvellement du patrimoine à travers des arbitrages ciblés et la poursuite des travaux de restructuration, visant à bonifier la valorisation des immeubles de la SCPI tout en assurant une gestion proactive de son patrimoine.

La société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



⁽²⁾ Sous réserve de l'approbation des comptes 2025 lors de l'assemblée générale 2026.

DÉCLARATION FISCALE 2025 : LES INFORMATIONS CLÉS POUR VOS PARTS DE SCPI



Afin de vous accompagner dans la déclaration de vos **revenus 2025 issus de vos SCPI**, BNP Paribas REIM France met à votre disposition l'ensemble des documents nécessaires, accompagné d'un **guide explicatif** destiné à faciliter vos démarches.

LES DOCUMENTS UTILES À VOTRE DÉCLARATION

Pour remplir votre déclaration fiscale, nous vous invitons à vous référer au « **Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2025 de vos SCPI** ». Ce document, établi par votre société de gestion, vous précise les montants à déclarer au titre de vos revenus. Il est **adressé par courrier et également disponible dans votre Espace Client**, accompagné d'un **guide d'aide** à la déclaration.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) : CE QU'IL FAUT SAVOIR

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) concerne les patrimoines immobiliers nets supérieurs à 1,3 million d'euros. Il s'applique aux biens immobiliers détenus :

- directement (résidences principales ou secondaires, biens locatifs) ;
- ou indirectement, notamment via des parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

À ce titre, **détenir des parts de SCPI revient à être propriétaire indirectement d'un ensemble d'actifs immobiliers, générant des revenus locatifs. Par conséquent, la valeur des parts de SCPI doit être prise en compte dans l'assiette taxable de cet impôt.**

Pour l'année 2025, la **valeur IFI de la SCPI France Investipierre** s'établit à **167,33 € par part**.

Cette information figure dans votre **récapitulatif des revenus** transmis chaque année par votre société de gestion.

La **méthode de calcul de la valeur IFI** par part est détaillée sur notre site internet www.reim.bnpparibas-am.com, rubrique « Actualités ».



TOUT POUR VOTRE DÉCLARATION FISCALE 2025 EN UN SEUL ENDROIT



Depuis votre **Espace Client**, vous pouvez consulter :

Votre récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2025 de vos SCPI

précisant votre quote-part à déclarer

Le guide d'aide à la déclaration des revenus de vos SCPI

également disponible en téléchargement via l'image ci-contre.



À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

- Les résultats des votes à l'assemblée générale de votre SCPI prévue le 11 juin 2026 à 10h45.
- Tout savoir sur la dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2027.



PATRIMOINE

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

Cession

Aucune cession n'a été réalisée sur le trimestre.

Acquisition

Aucune acquisition n'a été réalisée sur le trimestre.

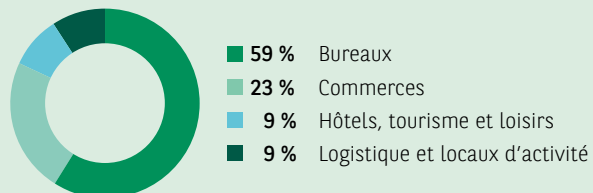
123
Nombre
d'immeubles
au 31/03/2026⁽¹⁾

RAPPEL - RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

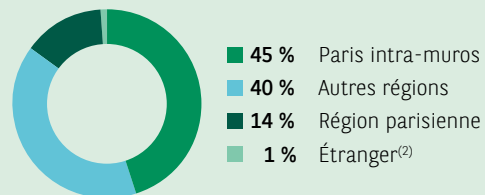
Données incluant les immeubles détenus indirectement.

469 M€
Valeur vénale

Répartition par type d'actif⁽¹⁾



Répartition géographique⁽¹⁾



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

⁽²⁾ Inclut la part des immeubles détenus indirectement dans l'OPPCI PAFP1 à l'étranger.

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



ZOOM SUR...

Les bureaux du Dôme

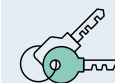
L'immeuble Les Bureaux du Dôme, situé au 11 rue de Vanves à Boulogne-Billancourt (92), est détenu par la SCPI depuis 1988. En 2025, cet immeuble a bénéficié d'une rénovation de sa façade, de ses plateaux ainsi que d'installations techniques pour un budget global d'environ 1,5 M€. Ces travaux de modernisation améliorent le confort énergétique et l'attractivité du bâtiment et ce dans un secteur concurrentiel.

À la suite de la livraison de l'immeuble, plusieurs marques d'intérêts ont été réceptionnées pour de la location et de la vente utilisateur. Ces signaux positifs démontrent la capacité de votre SCPI à valoriser ses immeubles.

Adresse : 1 rue de Vanves - 92100 Boulogne-Billancourt
Surface de l'immeuble : 697 m²
Taux d'Occupation Financier : 0 % au 31/03/2026
Date d'acquisition : 1988



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

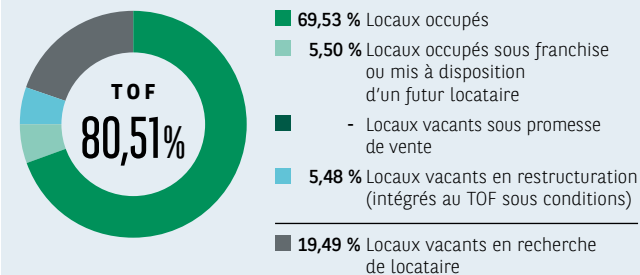


ACTIVITÉ LOCATIVE

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

2
Entrées
pour un total
de loyers annualisés de
319 k€
et une surface totale de
1 454 m²

2
Libérations
pour un total
de loyers annualisés de
129 k€
et une surface totale de
757 m²



	T4 2025	T1 2026	Variation
TOF « ASPIM »	79,58 %	80,51 %	+0,93 point

143
Nombre
de locataires

4,7 M€
Loyers
facturés

2,82 ans

Source : BNP Paribas REIM France.

Performance financière

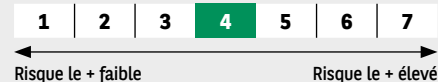
PERFORMANCE FINANCIÈRE

+5,32 %

+7,14 %

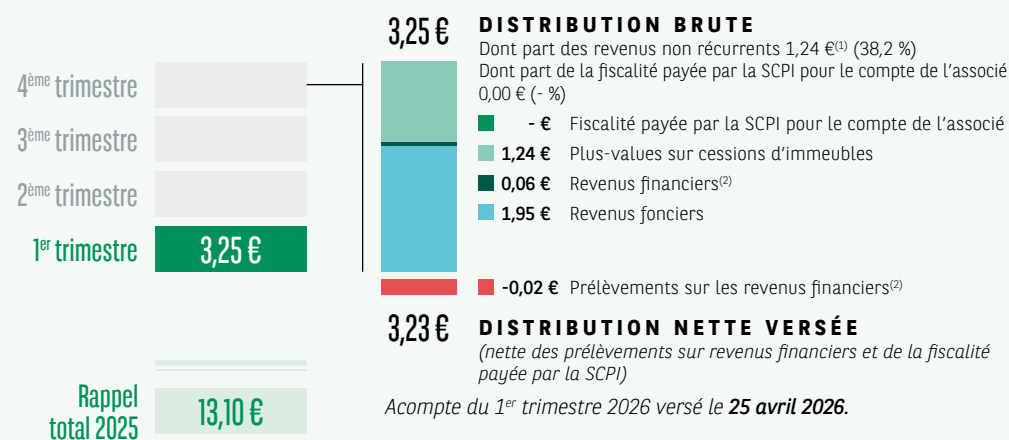
-1,81 %

■ Taux de distribution
■ Variation annuelle du prix moyen acquéreur



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DISTRIBUTION 2026 (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)



⁽¹⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles 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 payée par la SCPI.

⁽²⁾ Les revenus financiers sont issus des participations dans des OPCI et/ou des placements de trésorerie. Pour les associés personnes physiques résidents de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 31,4 % correspondant à 18,6 % au titre des prélèvements sociaux et 12,8 % au titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (sauf cas de dispense justifié). Le détail des informations relatives au régime fiscal est disponible dans la note d'information de votre SCPI.

5 ans -7,49 %

10 ans +2,74 %

Source : BNP Paribas REIM France.

VALEURS DE RÉFÉRENCE DU CAPITAL DE LA SCPI

Les valeurs de la SCPI au 31/12/2025 (expertise du patrimoine annuelle)

277,99 €/part

268,17 €/part

319,66 €/part

Marché des parts 2025

Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre de parts échangées	Volume de transactions (en prix vendeur)	Prix moyen vendeur	Prix moyen acquéreur
1 686 780	12 834	28 642	4 700 K€	164,11 €	180,19 €

Évolution du marché secondaire des parts

	2024	S1 2025	S2 2025	T1 2026
Nombre de parts échangées	25 826	9 323	19 319	5 547
Volume de transactions (en prix vendeur)	4 317 K€	1 597 K€	3 104 K€	862 K€
Prix moyen acquéreur (par part)	183,52 €	188,05 €	176,40 €	170,56 €
Prix moyen vendeur (par part)	167,14 €	171,27 €	160,66 €	155,34 €
Dernier prix d'exécution acquéreur (par part)	198,74 €	181,17 €	175,68 €	164,70 €
Dernier prix d'exécution vendeur (par part)	181,00 €	165,00 €	160,00 €	150,00 €
Nombre de parts inscrites à la vente en fin de période	629	7 469	9 456	12 442
Nombre total de parts	1 686 780	1 686 780	1 686 780	1 686 780
Soit en pourcentage du nombre total de parts	0,04 %	0,44 %	0,56 %	0,74 %

France Investipierre SCPI à capital fixe

Date de création : 1^{er} décembre 1986
SIREN : n° 339 299 059 RCS Nanterre
Visa AMF : SCPI n° 20-11 en date du 5 juin 2020
Note d'information : actualisée le 27 août 2025
Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt
Société de gestion : BNP Paribas REIM France
Agrément AMF : n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM
Durée de la détention recommandée : 10 ans
Classement SFDR : article 6
Évaluateur immobilier : Cushman & Wakefield Valuation France
Commissaire aux comptes : KPMG S.A.
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

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.

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas-am.com et sur la note d'information (chapitre II « Modalités de sortie ») de votre SCPI.

- 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE ET INFORMATION SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ**
Disponibles auprès de votre conseiller ou de la société de gestion **01 55 65 23 55**.
- 2 ENVOI DU MANDAT**
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex par courrier avec A/R.
- 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE**
Par la société de gestion.
- 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES**
Des ordres validés par la société de gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
- 5 CONFRONTATION**
Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.
- 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION**
Et du nombre de parts échangées sur le site www.reim.bnpparibas-am.com ou au **01 55 65 23 55** dès le jour de la confrontation.
- 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**
Inscription sur le registre des associés.
- 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC - INFORMATION DES DONNEURS D'ORDRES**
Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Fréquence : le jeudi à 12h.	les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi.
	L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

FISCALITÉ DES REVENUS DE LA SCPI

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

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

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

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

Capitalisation

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

Indicateur de risque

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

Marché secondaire des parts

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.

Performance Globale Annuelle (PGA)

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation 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.

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.

Report à nouveau

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

Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes

exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le taux de rentabilité interne 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 (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.

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.

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'ASPIIM 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.