

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI FRANCE INVESTPIERRE

2^{ème} trimestre 2026

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

En bref

EN BREF

Chers Associés,

Le premier semestre 2026 a été marqué par une activité locative soutenue au sein du portefeuille de votre SCPI France Investipierre. Au premier trimestre, deux baux ont pris effet avec une société d'édition de logiciels et une société spécialisée dans la transformation digitale à Bordeaux (33) et un nouveau bail a, par ailleurs, été signé récemment avec un salon de coiffure à Montargis (45).

En parallèle du départ d'un acteur du transport ferroviaire, qui a libéré deux cellules à Bordeaux (33) au premier trimestre, trois autres locataires ont quitté les locaux qu'ils occupaient : une agence de production audiovisuelle dans le 17^{ème} arrondissement et une école de cinéma et d'audiovisuel dans le 12^{ème} arrondissement de Paris (75) ainsi qu'un magasin de déguisement à Sainte-Geneviève-des-Bois (91).

Le taux d'occupation financier (TOF) ressort ainsi à 78,5 % en moyenne semestrielle, un niveau en baisse par rapport au semestre précédent, en lien avec les libérations partiellement compensées par les nouvelles prises à bail. Le TOF affiche un point ponctuel bas qui s'explique par des effets conjugués exceptionnels en particulier un décalage du calendrier de vente de certains actifs et la concentration de départs de locataires historiques. **L'amélioration du taux d'occupation financier de la SCPI reste la priorité de la société de gestion.**

⁽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

Au cours du second trimestre, France Investipierre a placé sa trésorerie excédentaire sur un compte à terme rémunéré afin de bénéficier d'un produit financier additionnel. En outre, le fonds n'a pas procédé au renouvellement de sa ligne revolving de 35 M€ qui n'était pas tirée depuis le second semestre 2025. **Cette opération contribue à optimiser la performance financière de la SCPI.**

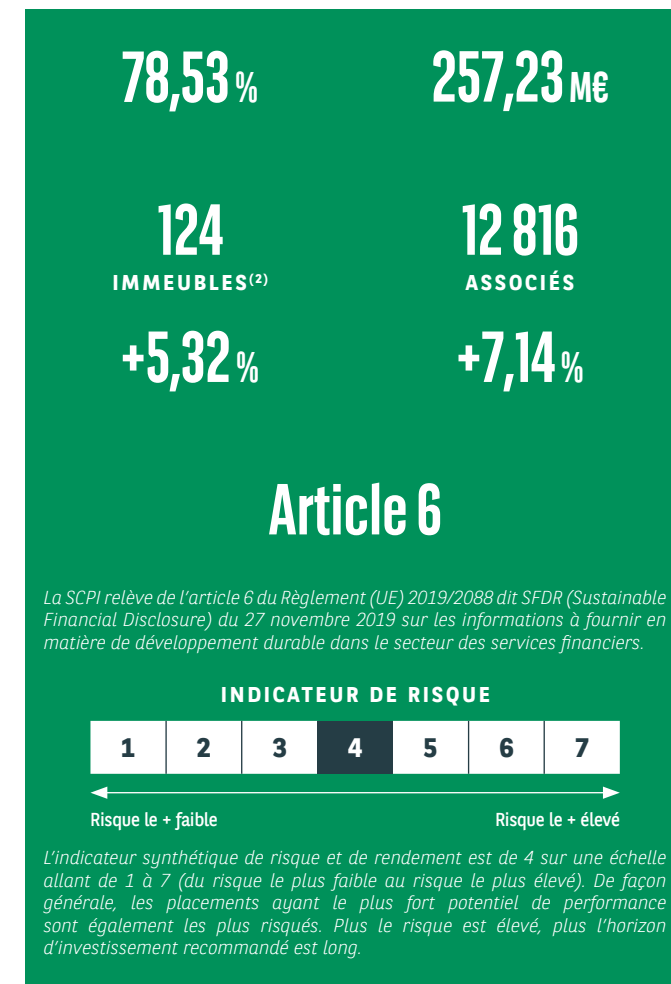
Concernant la distribution, le dividende du 2^{ème} trimestre 2026 s'établit à 3,25 €/part, dans la continuité des trimestres précédents. **Cette régularité traduit la volonté de la société de gestion d'inscrire la distribution dans la durée.** Ainsi, l'objectif prévisionnel pour l'ensemble de l'année 2026 reste fixé à 13,00 €/part⁽¹⁾.

Sur le marché des parts, 8 854 parts ont été échangées depuis le début de l'année 2026, à un prix acheteur moyen de 166,45 €, en repli de 7,6 % par rapport au prix acheteur moyen 2025. Les parts en attente de retrait demeurent limitées, avec 15 391 parts recensées à fin juin 2026, soit 0,9 % du nombre total de parts émises.

Nous vous remercions de la confiance accordée à la société de gestion.

La société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



⁽²⁾ Inclut la participation dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1) composée de 31 actifs d'hôtellerie de plein air.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026 : LES DÉCISIONS CLÉS POUR VOTRE SCPI

Réunie le **11 juin 2026**, l'assemblée générale de **France Investipierre** a approuvé l'ensemble des résolutions proposées : découvrez ce qu'il faut retenir.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTIONS APPROUVÉS

Les associés ont approuvé les comptes de l'exercice 2025, l'affectation du résultat, ainsi que la distribution au titre dudit exercice. Les modalités de distribution ont été confirmées.

GOVERNANCE : RENOUVELLEMENTS ET NOMINATIONS AU SEIN DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE VOTRE SCPI

L'assemblée générale a procédé à l'élection de 3 membres du Conseil de surveillance (14 candidatures reçues).

Ces nominations contribuent à assurer la continuité et la qualité de la gouvernance de votre SCPI.

Nouvelle composition du Conseil de surveillance de la SCPI France Investipierre ci-contre :

ÉVOLUTIONS STATUTAIRES : DES AJUSTEMENTS POUR RENFORCER LA GOUVERNANCE

Dans le cadre des résolutions extraordinaires, plusieurs ajustements ont été approuvés, notamment :

- **Adaptation des statuts liée à la réorganisation du groupe BNP Paribas** afin de tenir compte du changement à venir de la dénomination sociale de la société de gestion et du transfert de son siège social. Ces modifications sont de nature formelle et n'affectent ni la stratégie d'investissement de la SCPI, ni son régime réglementaire, ni les droits des associés.
- **Rétablissement d'un quorum réduit à 10 %** pour la tenue des assemblées, afin de préserver la qualité des décisions collectives.
- **Introduction de la téléconsultation** dans le cadre des Conseils de surveillance.

Le texte intégral des résolutions est disponible dans le rapport annuel 2025 de votre SCPI publié sur notre site et en téléchargement ici.

Conseil de surveillance

Président

Élection lors du prochain Conseil de surveillance

Vice-Président

Marie-France VUILLIER

Membres

- Véronique AKOUN
- Jean-Luc BRONSART
- Christophe COUTURIER
- Xavier-François DECROCQ
- François FERRUS
- Henry de GANAY (élu)
- Alexandra LAFON
- Patrick SCHARTZ (élu)
- Société Anonyme de Consolidation des Retraites de l'Assurance (S.A.C.R.A.) représentée par Stève BAUMANN (réélue)
- SPIRICA, représentée par Dominique RAMAMONJISOA

PARTICIPEZ À LA VIE DE VOTRE SCPI

Votre participation aux décisions collectives est essentielle au bon fonctionnement de votre SCPI.

Pour simplifier vos démarches, optez pour l'e-convocation et facilitez votre participation aux prochaines assemblées.



FISCALITÉ : PENSEZ À VOS OPTIONS DE PRÉLÈVEMENT

Selon votre situation, vous pouvez demander à bénéficier d'une **dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire** sur vos revenus financiers.

Vous avez jusqu'au 30 novembre 2026 pour produire votre demande au titre des intérêts et dividendes à percevoir en 2027.



À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

Appel à candidatures au Conseil de surveillance de votre SCPI : certains mandats arrivant à échéance, nous vous partagerons les modalités pour candidater.



PATRIMOINE

Données incluant les immeubles détenus indirectement.

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

Cession
Aucune cession n'a été réalisée sur le trimestre.

Acquisition
La SCPI France Investipierre n'a pas réalisé d'acquisition sur le trimestre.
Toutefois, l'OPPCI PAPF1, dans lequel elle détient une participation, a acquis un camping 5* situé à Fréjus (83).

124
Nombre d'immeubles au 30/06/2026⁽¹⁾

RAPPEL - RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

469 M€
Valeur vénale

Répartition par type d'actif⁽²⁾

59 %	Bureaux
23 %	Commerces
9 %	Hôtels, tourisme et loisirs
9 %	Logistique et locaux d'activité

Répartition géographique⁽²⁾

45 %	Paris intra-muros
40 %	Autres régions
14 %	Région parisienne
1 %	Étranger ⁽³⁾

⁽¹⁾ Inclut la participation dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1) composée de 31 actifs d'hôtellerie de plein air.
⁽²⁾ En % de la dernière valeur vénale connue.
⁽³⁾ Inclut la part des immeubles détenus indirectement dans l'OPPCI PAPF1 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...

Rue de la Victoire - Paris 9^{ème}

Situé au 71, rue de la Victoire dans le 9^{ème} arrondissement de Paris, l'immeuble Victoire est un actif emblématique du patrimoine de France Investipierre, détenu par la SCPI depuis 1988. Depuis fin d'année 2024, cet immeuble fait l'objet d'une rénovation lourde pour un budget global d'environ 12 M€. Le projet qui propose une nouvelle identité architecturale, avec une façade en pierre de taille, prévoit notamment une surélévation avec la création d'une terrasse plein ciel comprenant des espaces extérieurs végétalisés. L'immeuble sera remis à neuf sur le plan technique et bénéficiera d'un traitement architectural qualitatif et raffiné et d'un socle de services (avec une partie des espaces accessibles au public). Cette modernisation améliorera le confort des utilisateurs, le bilan énergétique avec un programme environnemental ambitieux (BBCA, WiredScore, Breeam, Biodiversity, ActiveScore) ce qui contribuera à l'attractivité de l'immeuble. La livraison de l'immeuble est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2026.

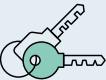
Par ailleurs, l'immeuble est en cours de commercialisation et des visites sont programmées. Malgré un marché sous tension et ce en raison d'un nombre important d'immeubles disponibles, la qualité architecturale de cet actif apportera un levier de différenciation.

Adresse : 71, rue de la Victoire - Paris 9^{ème} (75)
Surface de l'immeuble : 1 830 m² (post programme travaux)
Taux d'Occupation Financier : 0 % au 30/06/2026
Date d'acquisition : 1988



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : BNP Paribas REIM France.



ACTIVITÉ LOCATIVE

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

3
Entrées
pour un total de loyers annualisés de
343 k€
et une surface totale de
1 547 m²

5
Libérations
pour un total de loyers annualisés de
944 k€
et une surface totale de
2 154 m²

TOF **78,53%**

- 68,95 % Locaux occupés
- 4,80 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,48 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 4,30 % Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
- 21,47 % Locaux vacants en recherche de locataire

	S2 2025	S1 2026	Variation
TOF « ASPIM »	79,58 %	78,53 %	-1,05 point

141
Nombre de locataires

9,3 M€
Loyers facturés

2,8 ans

 **BNP PARIBAS**
ASSET MANAGEMENT

FRANCE INVESTIPIERRE - BULLETIN D'INFORMATION DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2026

Performance financière

PERFORMANCE
FINANCIÈRE

+5,32 %

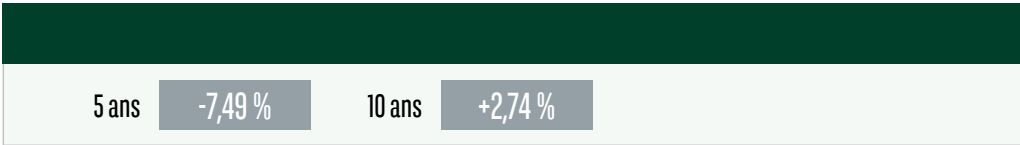
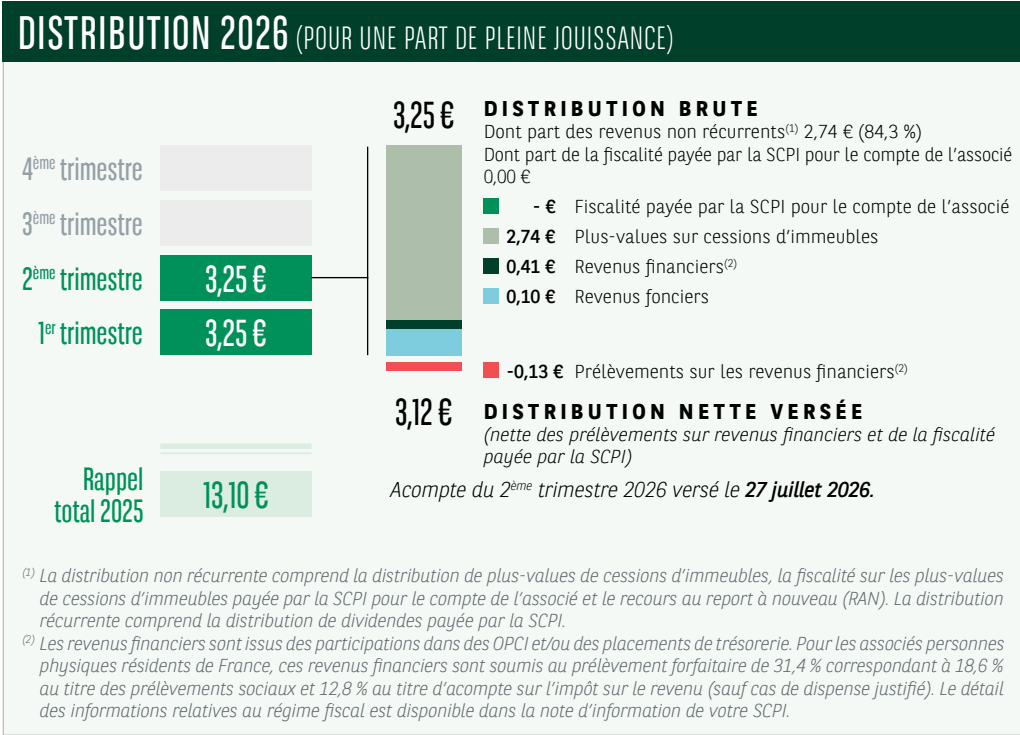
+7,14 %

-1,81 %

Taux de distribution
Variation annuelle du prix moyen acquéreur



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Source : BNP Paribas REIM France.



Marché des parts S1 2026

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	12 816	8 854	1 342 K€	151,59 €	166,45 €

Évolution du marché secondaire des parts

	2025	T1 2026	T2 2026	S1 2026
Nombre de parts échangées	28 642	5 547	3 307	8 854
Volume de transactions (en prix vendeur)	4 700 K€	862 K€	480 K€	1 342 K€
Prix moyen acquéreur (par part)	180,19 €	170,56 €	159,55 €	166,45 €
Prix moyen vendeur (par part)	164,11 €	155,34 €	145,31 €	151,59 €
Dernier prix d'exécution acquéreur (par part)	175,68 €	164,70 €	157,01 €	157,01 €
Dernier prix d'exécution vendeur (par part)	160,00 €	150,00 €	143,00 €	143,00 €
Nombre de parts inscrites à la vente en fin de période	9 456	12 442	15 391	15 391
Nombre total de parts	1 686 780	1 686 780	1 686 780	1 686 780
Soit en pourcentage du nombre total de parts	1,0 %	0,7 %	0,9 %	0,9 %

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@bnpparibas.com

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'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.