



# France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

25-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2025

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2025

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours du premier semestre 2025, plusieurs mouvements ont été enregistrés au sein du portefeuille de votre SCPI France Investipierre. Ainsi, deux nouveaux baux ont été signés avec une association à but non lucratif à Saint-Denis (93) et un restaurant à Strasbourg (67). En parallèle, six locataires ont quitté leurs locaux : à Paris (75), un restaurant dans le 17<sup>ème</sup>, un cabinet d'avocat et une agence immobilière dans le 16<sup>ème</sup>, une entreprise de divertissement dans le 13<sup>ème</sup> et le siège social d'une marque hôtelière dans le 12<sup>ème</sup>. À Strasbourg, un magasin de bricolage a également libéré ses locaux. Ces départs, qui étaient prévus, favorisent la rotation des locataires au sein du patrimoine et permettent de relouer à des preneurs issus de secteurs d'activité porteurs. En conséquence, France Investipierre affiche un taux d'occupation financier (TOF) ASPIM moyen de 83,1 %, en baisse de 4,4 % par rapport au semestre précédent.

Sur le semestre, votre SCPI a poursuivi sa stratégie de diversification en procédant à des arbitrages ciblés. La vente de l'immeuble situé Rue Mariotte à Paris 17<sup>ème</sup> a été réalisée pour un montant de 3,2 M€ hors droits. De plus, un plateau de bureaux de l'actif « Les Caryatides » situé à Lille (59) a été cédé pour un montant de 530 K€ hors droits dans le cadre de la stratégie de vente à la découpe de l'immeuble. Ces arbitrages ont généré une plus-value de cession d'un montant de 2,3 M€. Par ailleurs, une promesse de vente portant sur un immeuble situé au Kremlin-Bicêtre (94) a été signée pour une cession prévue avant la fin de l'année 2025.

S'agissant de la dette de la SCPI, France Investipierre a signé un financement de 30 M€ avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel, destiné aux besoins généraux de la SCPI. Ce financement apporte une plus grande flexibilité à la gestion quotidienne du fonds et a déjà permis de rembourser le crédit revolving souscrit au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 qui présentait un coût de financement à taux variable pour le fonds.

La distribution au 1<sup>er</sup> semestre 2025 s'établit à 6,50 € par part au total incluant 0,46 € par part de distribution de plus-value.

Depuis le début d'année 2025, 9 323 parts ont été échangées à un prix acheteur moyen de 188,05 €, en baisse de 8,8 % par rapport au prix à fin décembre 2024.



21, avenue Eugène Thomas - Le Kremlin-Bicêtre (94) (actif sous promesse de vente)

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE**  
(1T + 2T 2025)

**6,60 €/part**



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)**  
« ASPIM » (JANV. - JUIN 2025)

**83,1 %**

Connectez-vous à votre **Espace Client** pour accéder à vos informations et retrouvez toute la documentation sur

[www.reim.bnparibas.com](http://www.reim.bnparibas.com)



## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2025

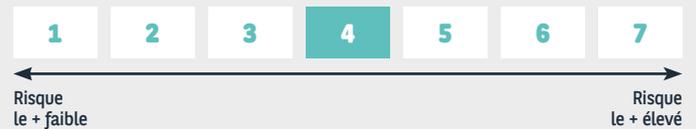
€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	257 233 950 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	1 686 780
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	12 876
	<b>VALEUR VÉNALE<sup>(1)</sup></b>	472,2 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES<sup>(2)</sup></b>	96
	<b>VARIATION VS 31/12/2024</b>	-1
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE<sup>(1)</sup></b>	120 876 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	156
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT<sup>(3)</sup></b>	38,93 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2024 des immeubles détenus directement et indirectement.

<sup>(2)</sup> Dont une participation indirecte dans l'OPPCI PAPF1.

<sup>(3)</sup> Y compris endettement mis en place au niveau de la filiale contrôlée PAPF1.

## INDICATEUR DE RISQUE<sup>(4)</sup>



<sup>(4)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 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.

## PERFORMANCES 2024

	<b>TRI<sup>(5)</sup></b>	5 ans	-6,30 %
		10 ans	+3,70 %
	<b>TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(6)</sup></b>		4,90 %
	Total de la distribution brute		13,02 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(7)</sup>		-

<sup>(5)</sup> Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

<sup>(6)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.



**RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER<sup>(8)</sup>**

**+0,93 %**

<sup>(8)</sup> Le rendement global immobilier se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année (-3,97 %).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## À L’AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale 2025

L’assemblée générale mixte de la SCPI France Investipierre, qui s’est tenue le jeudi 12 juin 2025 avec un quorum de 25,90 % a pu valablement délibérer dans sa forme ordinaire, le quorum requis ayant été atteint. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées, dont le texte intégral figure en pages 52 à 55 du rapport annuel 2024. À défaut d’un quorum de 50 %, la partie extraordinaire de l’assemblée générale mixte n’a pas pu se tenir. L’assemblée générale extraordinaire a donc été convoquée en seconde lecture le jeudi 3 juillet 2025 et a ainsi approuvé l’ensemble des résolutions à caractère extraordinaire dont le texte intégral figure en pages 56 à 59 du rapport annuel 2024 (pour rappel, aucun quorum n’est requis en seconde lecture conformément aux Statuts).

À la suite de l’adoption de la 11<sup>ème</sup> résolution, l’assemblée générale ordinaire a procédé à l’élection de quatre membres du conseil de surveillance (parmi 17 candidats).

Ont ainsi été élus :

- Véronique AKOUN (renouvellement) ;
- Christophe COUTURIER (nouvellement élu) ;
- François-Xavier DECROQC (renouvellement) ;
- Alexandra LAFON (renouvellement).

### E-Convocation

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d’opter pour la convocation et le vote par voie électronique pour les assemblées générales de votre SCPI. Il vous suffit de nous retourner le formulaire disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) (rubrique Documentation / Autres informations réglementaires), dûment complété et signé.

Tout savoir sur la convocation et le vote par voie électronique.

### Dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2026

Vous avez jusqu’au **30 novembre 2025** pour produire votre demande de **dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire** au titre des intérêts et dividendes à percevoir en 2026.

Pour rappel, les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 12,8 % auquel s’ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 30 %.

Vous pouvez toutefois opter pour **l’imposition au barème progressif de l’impôt sur les revenus**, si cela est plus avantageux en fonction de votre situation fiscale.

Sous certaines conditions et selon le type de revenus financiers, il est possible de demander une **dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %** dès lors que votre revenu fiscal de référence 2024 (RFR) figurant sur votre avis d’imposition 2025 (au titre des revenus 2024) répond à l’une de ces situations :

Foyer fiscal	Dispense de prélèvement	
	sur les produits de placements à revenu fixe (intérêts)	sur les revenus distribués (dividendes)
Pour une personne seule	RFR inférieur à 25 000 €	RFR inférieur à 50 000 €
Pour un couple soumis à l’imposition commune	RFR inférieur à 50 000 €	RFR inférieur à 75 000 €

À noter : il s’agit seulement d’une dispense de l’acompte d’impôt sur le revenu, non d’une dispense de l’impôt lui-même. Quelle que soit l’option retenue, les revenus financiers seront soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 % retenus à la source. L’imposition définitive intervient ensuite au moment de la déclaration de revenus.

Les associés concernés devront retourner une attestation sur l’honneur\* avant le **30 novembre 2025** :

- soit par mail : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)
- soit par courrier : BNP Paribas REIM France / Direction Relation Clients – 50, cours de l’île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.

\* Un modèle d’attestation est disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) rubrique « Documentation » / « Fiscalité SCPI » ou en [téléchargement ici](#).

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2025

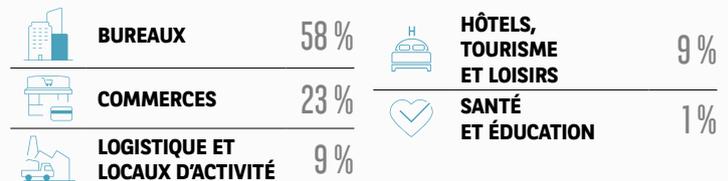
### Répartition du patrimoine\*

#### Répartition géographique



\* Sur la base des dernières valeurs vénale connues au 31/12/2024.

#### Répartition par type d’actif



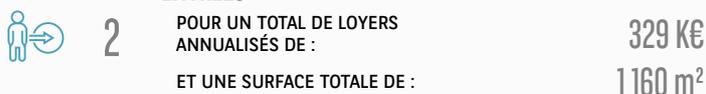
### Évolution du patrimoine

#### Cessions du semestre

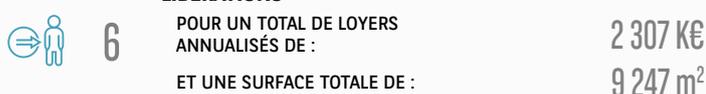
Au cours du premier semestre 2025, votre SCPI France Investipierre a continué sa stratégie de diversification en procédant à la vente de l’immeuble situé au 7 rue Mariotte, dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, pour un montant de 3,2 M€ hors droits. Par ailleurs, un plateau de bureaux de l’actif « Les Caryatides » à Lille (59) a également été cédé pour 530 K€ hors droits, dans le cadre de la stratégie de vente à la découpe de l’immeuble. Ces cessions ont généré des plus-values de cession : 2,0 M€ pour l’actif situé rue Mariotte et 300 K€ pour le plateau de bureaux de l’actif « Les Caryatides ».

### Activité locative

#### ENTRÉES



#### LIBÉRATIONS



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

### Taux d’occupation financier (TOF) au 1S 2025 (janvier - juin 2025)

	2S 2024	1S 2025	Variation
TOF « ASPIM »	87,5 %	83,1 %	-4,4 points



## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)

	1T 2025	2T 2025
<b>ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>3,25 €</b>	<b>3,25 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/04/2025</b>	<b>25/07/2024</b>
Revenus fonciers	3,2041 €	2,3811 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0459 €	0,4089 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	0,46 €
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>	0,0138 €	0,1227 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	3,2362 €	3,1273 €

### Distribution brute de la SCPI (€/part)

	3,25 €	3,35 €
<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>3,25 €</b>	<b>3,35 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,25 €	3,25 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-	0,10 €
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	100 %	83,3 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-	16,7 %

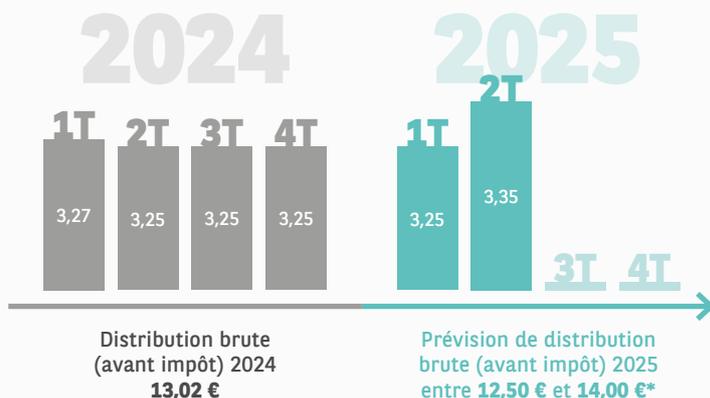
la source s'élèvent à 0,0523 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0703 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,1365 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

<sup>(2)</sup> En cas de vente d'un immeuble 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.

<sup>(3)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(4)</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.

### Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



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

<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. Par ailleurs, la SCPI perçoit des revenus financiers liés à un compte courant rémunéré. Ces revenus financiers sont soumis pour les associés personnes physiques résidentes de France, au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0059 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0079 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0059 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0079 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,1365 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI.

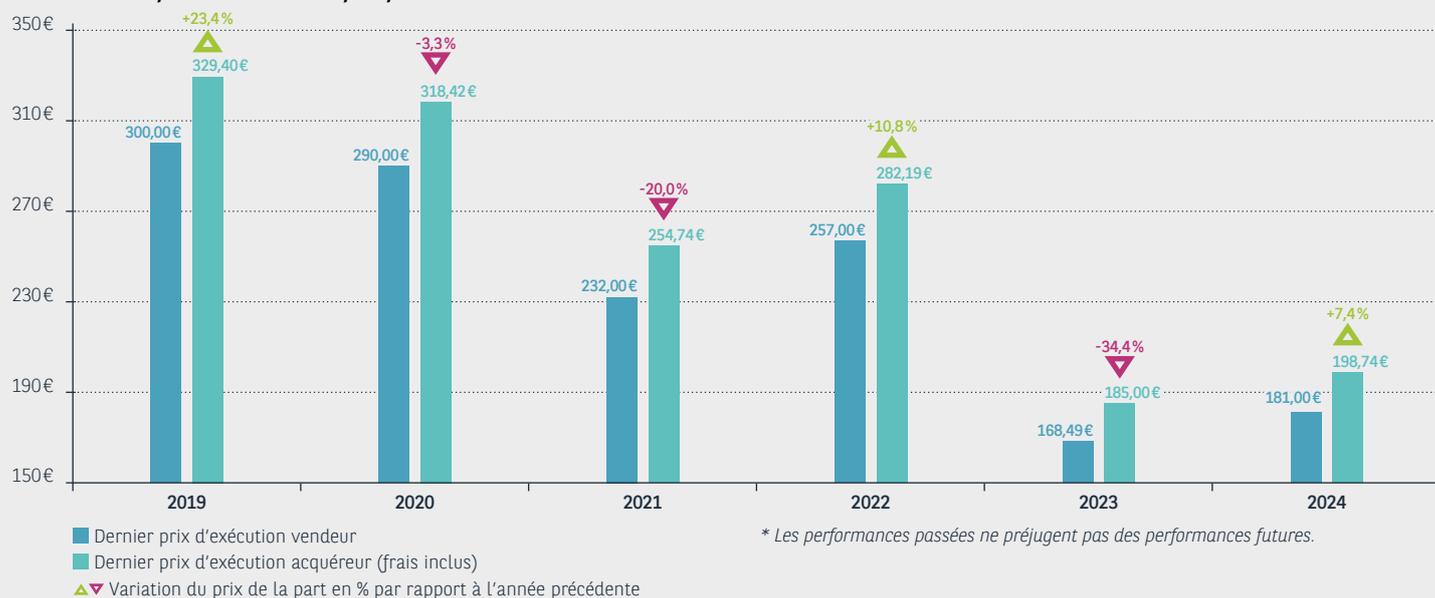
## MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs du semestre



### Indicateurs historiques

#### Évolution des prix d'exécution\* par part



# 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.com](http://www.reim.bnpparibas.com) et sur la note d'information (chapitre - 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** et sur le site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)
- 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.com](http://www.reim.bnpparibas.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

Fréquence : les ordres doivent être reçus et validés  
le jeudi à 12h au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi.

#### Règles de jouissance

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

## WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contact : BNP Paribas REIM France  
Tél. : 01 55 65 23 55  
[www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)



*Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC). Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.*

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

#### SCPI FRANCE INVESTIPIERRE

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

**France Investipierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe** - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI n° 20-11 en date du 5 juin 2020 - Note d'information actualisée le 27 janvier 2025.

**BNP PARIBAS REIM France** - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.  
50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation Clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas.com](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas.com)

Mise en page : Tintabule - juillet 2025