



France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2025

BILAN 2024

Le mot de la société de gestion

En 2024, votre SCPI a réalisé une cession pour un volume global de 1,5 M€. Il s'agit de l'actif « Le Pérépole » situé à Fontenay-sous-Bois (94). Cette cession s'inscrit pleinement dans la stratégie de renouvellement du patrimoine menée par la SCPI France Investipierre.

En parallèle, le TOF « ASPIM » moyen 2024 de la SCPI s'établit à 88,0 %, soit en baisse de 2,6 points par rapport à 2023. Cette diminution s'explique principalement par la mise en œuvre de plusieurs projets de restructuration d'envergure qui nécessitent la vacance temporaire des actifs concernés, à l'instar de l'actif « Dessous des Berges » (Paris 13^{ème}) ou « Rue de la Victoire » (Paris 9^{ème}). Ces restructurations visent à repositionner des actifs sur le marché en intégrant des standards modernes, tant en termes de confort et de flexibilité pour les usagers qu'en matière de performance environnementale et énergétique.

Le résultat des expertises au 31 décembre 2024 a montré une diminution des valeurs vénale de l'ordre de -4,4 % sur le patrimoine à périmètre constant sur l'année 2024. Cette baisse modérée reflète une reprise progressive du marché immobilier après une période chahutée. Parmi les segments les plus impactés, les actifs de bureaux situés en région parisienne enregistrent les plus fortes corrections de valeur sur l'année 2024.

Suite à la décélération des ajustements de valeurs vénale observés fin d'année 2024, l'année 2025 pourrait être propice au regain de confiance des investisseurs. En parallèle, la société de gestion poursuivra sa politique de renouvellement du patrimoine à travers des arbitrages ciblés mais également poursuivra ces travaux de restructuration visant à bonifier la valorisation de ses immeubles tout en assurant une gestion proactive de son patrimoine.

Chiffres clés 2024

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2024

€	CAPITALISATION ⁽¹⁾	335,2 M€
	VALEUR VÉNALE ⁽²⁾	472,2 M€
	SOIT	279,94 €/part
	VALEUR DE RÉALISATION	451,8 M€
	SOIT	267,86 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION	536,4 M€
	SOIT	318,00 €/part
	VALEUR IFI	172,34 €/part

⁽¹⁾ Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

⁽²⁾ Données transparaissées incluant les participations indirectes.

RÉSULTATS FINANCIERS 2024

	PRODUITS IMMOBILIERS	36,6 M€
	DONT LOYERS	24,3 M€
	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	24,9 M€
	SOIT	14,76 €/part
	REPORT À NOUVEAU	14,02 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION NETTE)	12,9 mois

PERFORMANCES 2024

	TRI ⁽³⁾	5 ans	-6,30 %
		10 ans	+3,70 %

⁽³⁾ 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).

	TAUX DE DISTRIBUTION ⁽⁴⁾	4,90 %
	Total de la distribution brute	13,02 €/part
	Dont revenus non récurrents ⁽⁵⁾	-

⁽⁴⁾ Le taux de distribution défini par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2024 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire 2023.

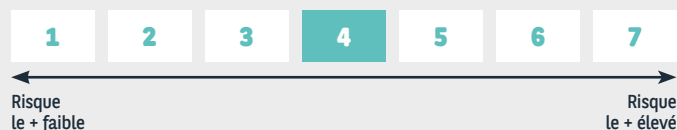
⁽⁵⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER ⁽⁶⁾	+0,93 %
--	--	---------

⁽⁶⁾ 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.

	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2024	88,0 %
--	---	--------

INDICATEUR DE RISQUE⁽⁷⁾



⁽⁷⁾ 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.

MARCHÉ DES PARTS 2024

	VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL ⁽⁸⁾	4,3 M€
	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	25 826
	PRIX MOYEN ANNUEL	
	Acquéreur	183,52 €/part
	Vendeur	167,14 €/part

⁽⁸⁾ Sur la base du prix d'exécution vendeur.

LE PREMIER TRIMESTRE 2025

Évolution du patrimoine

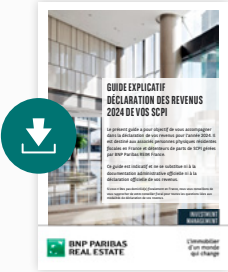
Au cours du 1^{er} trimestre de l'année 2025, la cession de l'immeuble vacant situé au 7, rue Mariotte à Paris 17^{ème} (75) a eu lieu pour un montant de 3,2 M€ hors droits, ce qui représente une plus-value de cession d'un montant de 2,3 M€.



À l'affiche ce trimestre

Déclaration des revenus 2024 et Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Pour vous accompagner dans la déclaration des revenus de vos SCPI, pensez à vous munir du « **Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2024 de vos SCPI** » qui vous est adressé par courrier par la société de gestion et mis à disposition dans votre **Espace Client** avec notre **guide explicatif pour la déclaration des revenus 2024 de vos SCPI**.



Retrouvez également notre guide sur notre site internet www.reim.bnpparibas.com rubrique « Documentation » puis « Fiscalité SCPI ».

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€. Cet impôt **s'applique donc sur tous les biens et droits immobiliers détenus au 1^{er} janvier, y compris les parts de SCPI qui sont considérées comme un placement immobilier.**

En effet, l'IFI s'applique sur la valeur des parts de SCPI investies en immobilier, ce qui implique de déclarer chaque année la « **valeur IFI par part** » communiquée par la société de gestion. Cette valeur, multipliée par le nombre de parts détenues, détermine la base taxable de l'IFI.

Retrouvez les modalités de calcul de l'IFI sur notre site internet, rubrique « Actualités » : www.reim.bnpparibas.com.

À noter : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

La valeur IFI de la SCPI France Investipierre s'établit à 172,34 €/part au 31 décembre 2024.

Les indicateurs clés du trimestre

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

ENTRÉE
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **260 K€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **570 m²**

LIBÉRATION
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **298 K€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **823 m²**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽¹⁾
1T 2025 (JANV. - MARS 2025)

TOF « ASPIM » **83,62 %**

- LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **77,79 %**
 - DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER **3,09 %**
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION **5,84 %**
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE **-**

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION **16,38 %**

97 IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 31 DÉC. 2024 **=**

⁽¹⁾ Rappel : au 2^{ème} semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 87,5 % et le TOF « BRUT » de 81,7 %.

MARCHÉ DES PARTS

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE **3 149**

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 27/03/2025
Acquéreur **182,00 €/part**
Vendeur **165,76 €/part**

NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE (AU 31/03/2025) **5 136**
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) **SOIT 0,3 %**

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de France Investipierre se tiendra le **12 juin 2025 à 10h45**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de convoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

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.com rubrique « Documentation » puis « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur ce lien : **TÉLÉCHARGER LE FORMULAIRE**

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 dans la vie de votre SCPI.

N'oubliez pas de 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.

France Investipierre - Document d'information trimestriel

2

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

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

Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	3,25 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,25 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	-
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	100 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	-

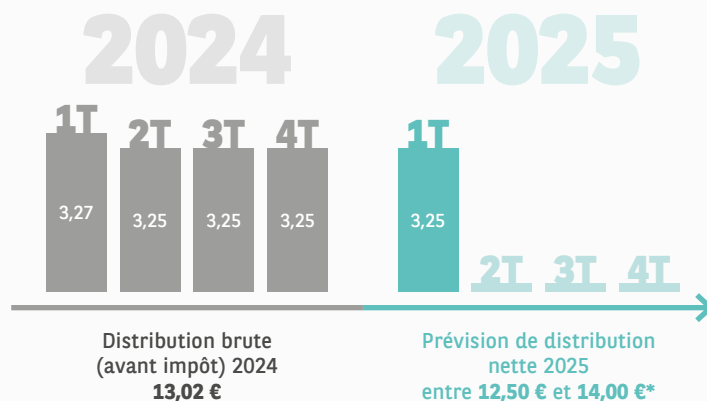
⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPPCI. L'OPPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPPCI. Par ailleurs, la SCPI perçoit des revenus financiers liés à un compte courant rémunéré. Ces revenus financiers sont soumis pour les associés personnes 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^{er} 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 (0,0138 €/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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

⁽⁴⁾ 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.

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



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) 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^{er} 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 - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : Tintabule - avril 2025