



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**

**INVESTMENT
MANAGEMENT**

France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours du troisième trimestre 2025, plusieurs mouvements ont été enregistrés au sein du portefeuille de votre SCPI France Investipierre. Ainsi, un nouveau bail a été signé avec un cabinet d'avocat à Paris 17^{ème} (75). En parallèle, deux locataires ont quitté leurs locaux : un fournisseur de matériel médical à Roncq (59) et une agence immobilière à Lyon (69).

La SCPI France Investipierre affiche un taux d'occupation financier (TOF) « ASPIM » de 79,4 %, en baisse de 3,2 points par rapport au trimestre précédent. Cette diminution s'explique à la fois par les libérations intervenues au cours des 9 premiers mois de l'année, dont certaines n'ont pas encore été compensées par de nouvelles entrées, mais aussi par des besoins de rénovation sur une partie du patrimoine, qui entraînent des vacances techniques le temps des travaux et pèsent temporairement sur le TOF. Plusieurs de ces actifs font l'objet de repositionnements et sont en cours de re-commercialisation. Dans ce contexte, plusieurs arbitrages sont également à l'étude ou en cours de réalisation, avec pour double objectif de se séparer des immeubles arrivés à maturité et de céder certains actifs présentant des perspectives de valorisation plus limitées.

Cette phase de transition s'inscrit dans la poursuite d'une gestion dynamique du portefeuille, visant à consolider la qualité des revenus futurs et à renforcer la résilience globale de votre SCPI. Par ailleurs, le patrimoine bénéficie d'une diversification typologique équilibrée, articulée autour des bureaux, des commerces, des actifs d'activités/logistique ainsi que de typologies alternatives. Cette répartition contribue à diluer le risque locatif et à capter des dynamiques de marché complémentaires. Elle s'appuie également sur des localisations attractives, avec une exposition significative à la région parisienne (59 % - dont Paris pour 44 %).

La distribution au troisième trimestre 2025 s'établit à 3,25 € par part au total incluant 0,46 € par part de distribution de plus-value. La distribution annuelle cible comprise entre 12,50 et 14,00 € par part sera maintenue, soutenue par un report à nouveau fin 2024 significatif représentant 12,9 mois de distribution.

Depuis le début d'année 2025, 13 662 parts ont été échangées à un prix acquéreur moyen de 185,67 €. Sur un marché secondaire partiellement décorrélé des fondamentaux immobiliers de la SCPI, le prix moyen acquéreur a légèrement augmenté de 1,2 % par rapport à la moyenne 2024.



43-47, avenue de la Grande Armée - 75016 Paris

Les chiffres et données présentés dans ce document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. 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. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC).

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Cession du trimestre

Aucune cession sur le trimestre.

Connectez-vous à votre **Espace Client** pour accéder à vos informations

et retrouvez toute la documentation sur

www.reim.bnpparibas.com



LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

ACTIVITÉ LOCATIVE

ENTRÉE
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **49 K€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **94 m²**

LIBÉRATIONS
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **626 K€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **5 084 m²**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽¹⁾
3T 2025 (JUILLET - SEPTEMBRE 2025)
TOF « ASPIM » 79,38 %

- LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **73,51 %**
 - DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER **0,74 %**
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION **5,88 %**
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE **-**
- LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION 20,62 %**

96⁽²⁾ IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE
VS 30 JUIN 2025

⁽¹⁾ Rappel : au 1^{er} semestre 2025 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 83,1 % et le TOF « BRUT » de 77,3 %.

⁽²⁾ Dont 1 participation indirecte dans l'OPPCI PAPF1.

INDICATEUR DE RISQUE⁽³⁾

1 2 3 4 5 6 7
Risque le + faible Risque le + élevé

⁽³⁾ 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

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE **4 339**

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/09/2025
Acquéreur **176,00 €/part**
Vendeur **160,29 €/part**

NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/09/2025 **8 432**
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) **soit 0,50 %**

A L'ATTENTION DE L'ASSOCIÉ

Appel à candidatures au conseil de surveillance

4 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de l'assemblée générale annuelle 2026.

Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au minimum 100 parts de la SCPI France Investipierre.

Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à **compléter et signer le dossier de candidature au conseil de surveillance disponible sur notre site internet www.reim.bnpparibas.com** rubrique « Documentation » / « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur ce lien pour **TÉLÉCHARGER LE DOSSIER**

Le dossier de candidature complet doit nous être retourné avant le 31 janvier 2026 :

→ **soit par e-mail :**

administratif-reim@realestate.bnpparibas

Préciser en objet « Candidature + nom de la ou des SCPI concernées »

→ **soit par courrier (cachet de la Poste faisant foi) :**

BNP Paribas REIM France – Relation Clients

50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2025
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	3,25 €
DATE DE VERSEMENT	25/10/2025
Revenus fonciers	2,79 €
Revenus financiers	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	0,46 €
Prélèvements sur les revenus financiers	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	3,25 €

Distribution brute de la SCPI (€/part)

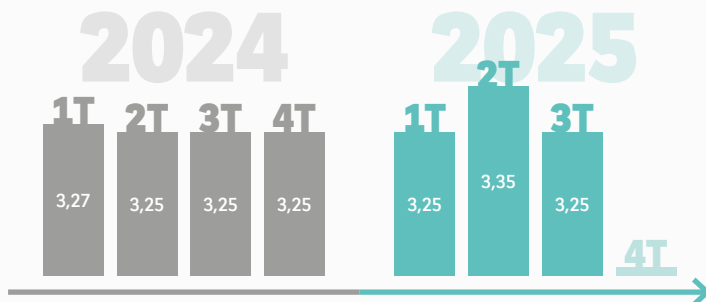
DISTRIBUTION BRUTE	3,25 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,25 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽¹⁾	-
Dont distribution récurrente en % ⁽²⁾	100 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽³⁾	-

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

⁽³⁾ 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)



Distribution brute (avant impôt) 2024

13,02 €

Prévision de distribution brute (avant impôt) 2025 entre 12,50 € et 14,00 €*

* 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 août 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 - octobre 2025