



# France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION  
24-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2024  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

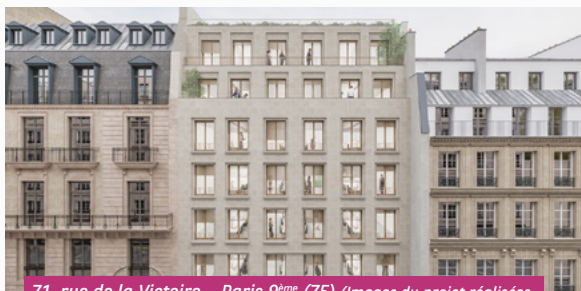
La SCPI France Investipierre dispose de solides atouts pour traverser la période chahutée qu'a connu le marché immobilier du fait des impacts de la remontée rapide des taux d'intérêt. Ces atouts se caractérisent par la qualité de son patrimoine et notamment son importante exposition au secteur géographique de Paris Intra-Muros. La SCPI présente également un patrimoine diversifié et de faible taille unitaire, ce qui lui permet de réduire son exposition aux risques de liquidité des immeubles de grande taille. La SCPI a un faible taux d'endettement (7,4 %) et dispose également d'importantes réserves de distribution avec un report à nouveau qui représentait l'équivalent de plus de 11 mois de distribution à fin 2023.

France Investipierre maintient sur l'année 2024, le même niveau de distribution que l'année précédente, avec une distribution de 13,02 €/part\*, soit un taux de distribution de 4,9 % par rapport au prix acheteur moyen de l'année 2023. Rapporté au prix moyen de 2024, cela représente un taux de distribution de 7,1 %.

Le prix de transaction des parts de la SCPI sur le marché secondaire a progressé de 10 % sur l'année 2024. En effet, le premier prix acquéreur de l'année s'élevait à 180,00 €, il a augmenté jusqu'à 198,74 € en fin d'année.

Sur l'année 2024, 25 826 parts ont été échangées, ce qui atteste de l'intérêt des investisseurs pour la SCPI France Investipierre.

D'un point de vue immobilier, la SCPI poursuit une politique de modernisation de son patrimoine existant. À cet égard, la société de gestion a identifié un actif localisé au 71, rue de la Victoire dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (75) pour y réaliser des travaux de restructuration. Cela permettra d'adapter l'immeuble aux nouvelles normes en termes de qualité environnementale des bâtiments et de confort pour les occupants ce qui contribue à l'ambition d'une mise en location à un loyer qu'on espère attractif. Ce projet vise la restructuration lourde de l'immeuble avec une surélévation. Le permis de construire a été obtenu au début de l'année 2025 et la livraison des travaux est attendue pour la fin d'année 2026.



71, rue de la Victoire - Paris 9<sup>ème</sup> (75) (Images du projet réalisées par le cabinet d'architecture Renaissance les architectes)

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### 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.

### Déclaration fiscale 2024 - Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2025

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2024 au cours du deuxième trimestre 2025 par courrier et sur votre Espace Client.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2024

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	257 233 950 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	1 686 780
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	12 875
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	488,1 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES <sup>(2)</sup></b>	97
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	135 769 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	152
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT <sup>(3)</sup></b>	34,9 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2023 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2024 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

<sup>(2)</sup> Dont une participation dans l'OPPCI PAPP1.

<sup>(3)</sup> Y compris endettement mis en place au niveau de la filiale contrôlée PAPP1.

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



<sup>(4)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 : chiffre 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 <sup>(5)\*</sup>

<sup>(5)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

	<b>TRI <sup>(6)</sup></b>	5 ans	-6,30 %
		10 ans	+3,70 %

<sup>(6)</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).

	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(7)</sup></b>	4,90 %
	Total de la distribution brute	13,02 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(8)</sup>	-

<sup>(7)</sup> 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 de l'année 2023.

<sup>(8)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

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



## INDICATEURS CLÉS



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE (3T + 4T 2024)**

6,50 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(TOF) « ASPIM » 2S 2024  
(JUIL. - DÉC. 2024)**

87,5 %



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES  
AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE**

13 965

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 26/12/2024**

Acquéreur

198,74 €/part

Vendeur

181,00 €/part

Variation vs. dernier prix  
31 décembre 2023

+7 %

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\*



● PARIS INTRA-MUROS	45 %
● RÉGION PARISIENNE	14 %
● AUTRES RÉGIONS	41 %

\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

#### Répartition par type d'actif\*

BUREAUX	58 %
COMMERCES	23 %
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ	9 %
HÔTELS, TOURISME ET LOISIRS	9 %
SANTÉ ET ÉDUCATION	1 %

### Évolution du patrimoine

#### Acquisitions et cessions du semestre

Aucune acquisition ni cession n'a eu lieu au cours du semestre.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Activité locative



6

#### ENTRÉES

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 653 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 1 942 m<sup>2</sup>



9

#### LIBÉRATIONS

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 2 362 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 5 583 m<sup>2</sup>



#### LOYERS FACTURÉS

11,9 M€

### Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup> au 2S 2024 (juillet - décembre 2024)

	1S 2024	2S 2024	Variation
TOF « ASPIM »	88,5 %	87,5 %	-0,9 point



<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 88,46 % et le TOF « BRUT » de 86,27 %.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

	3T 2024	4T 2024
<b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>3,25 €</b>	<b>3,25 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/10/2024</b>	<b>25/01/2025</b>
Revenus fonciers	3,0940 €	2,3575 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,1560 €	0,8925 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0468 €	0,2678 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>3,2032 €</b>	<b>2,9823 €</b>

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

	3,25 €	3,25 €
<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>3,25 €</b>	<b>3,25 €</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>	-	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	100,00 %	100,00 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-	-

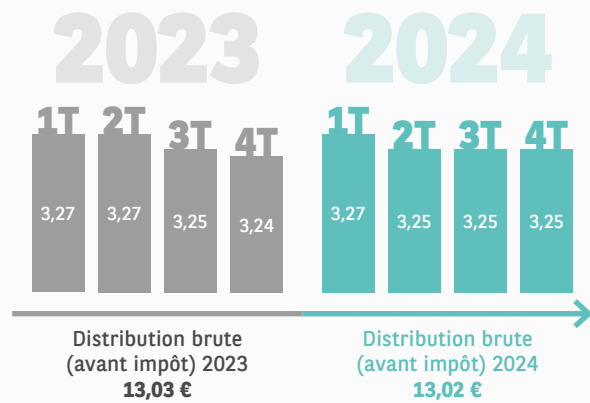
soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

<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 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 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 justifiée) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,1142 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,1535 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,2678 €/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

## MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs du semestre



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE**

13 965



**VOLUME DE TRANSACTIONS**

2 393 K€



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 26/12/2024**

ACQUÉREUR

VENDEUR

198,74 €/part

181,00 €/part

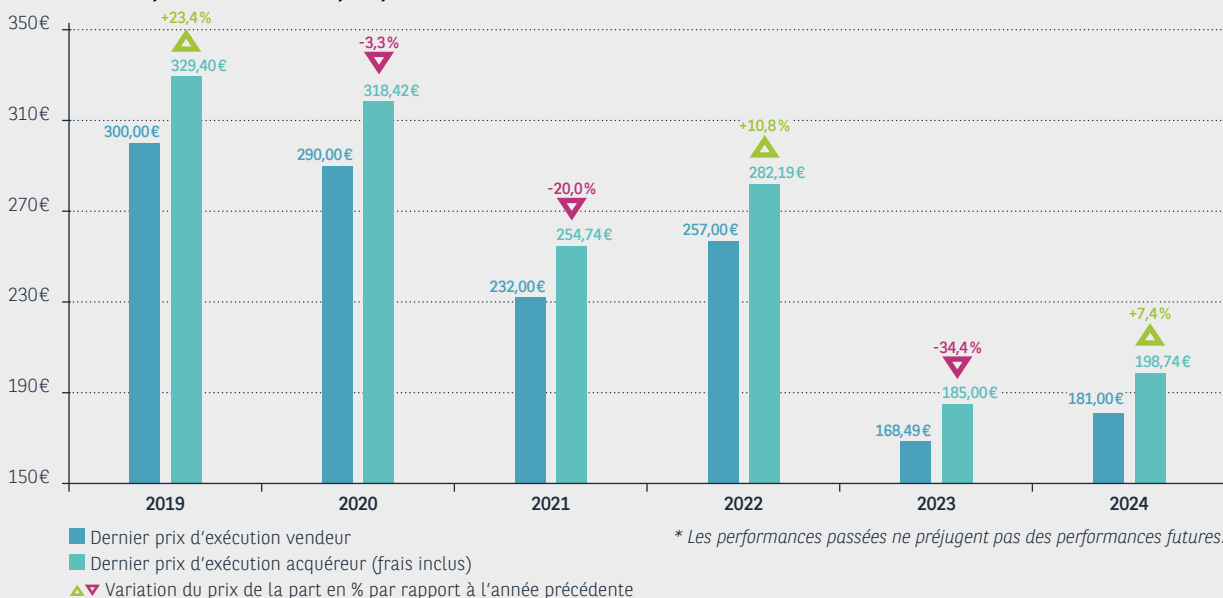


**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2024 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)**

629 SOIT 0,04 %

### 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'ORDRE**  
Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Fréquence : les ordres doivent être reçus et validés le jeudi à 12h 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.

## 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). 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 1<sup>er</sup> janvier 2023.

**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](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)