

FRANCE INVESTPIERRE RAPPORT ANNUEL 2025



226



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

ORGANES DE GOUVERNANCE

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

n°300 794 278 RCS NANTERRE

Agrément AMF

en qualité de société de gestion de portefeuille n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Agrément AIFM

en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

La société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

DIRECTOIRE

Timothée RAULY, Président du Directoire*

Valentin MEYER, Directeur Général

Guillaume DELATTRE, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

Sylvie PITTICCO, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

Henri ROMNICIANU, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Product Development

** Depuis le 1^{er} janvier 2026, Timothée Raully exerce la fonction de Président du Directoire de BNP Paribas REIM France, en remplacement de Jean-Maxime Jouis.*

CONSEIL DE SURVEILLANCE

David BOUCHOUCHA, Président du Conseil de surveillance

Anne BON, Vice-Président du Conseil de surveillance

Harold DE VILLEMANDY

Colisée Gérance représentée par **Guillaume DEFRANCE**

Depuis le 1^{er} janvier 2026, BNP Paribas Real Estate Investment Management a rejoint BNP Paribas Asset Management, l'entité de gestion d'actifs du groupe BNP Paribas.

BNP Paribas Asset Management, BNP Paribas Real Estate Investment Managers sont désormais unis sous une seule marque, BNP Paribas Asset Management, créant ainsi un leader européen de la gestion d'actifs, présent dans le monde entier.

FRANCE INVESTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Régie notamment par les dispositions de l'article L.231-1 du Code de Commerce, les articles L.214-24, L.214-114 et suivants, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents ainsi que par ses statuts.

Capital social

257 233 950 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Numéro d'immatriculation

RCS NANTERRE n° 339 299 059

Visa AMF

SCPI n° 20-11 en date du 5 juin 2020
Note d'information mise à jour le 27 août 2025

Conseil de surveillance

Président

Patrick KONTZ

Vice-Président

Marie-France VUILLIER

Membres

- Véronique AKOUN
- Jean-Luc BRONSART
- Xavier-François DECROCQ
- François FERRUS
- Alexandra LAFON
- Hubert MARTINIER
- Christophe COUTURIER
- SACRA,
représentée par Stève BAUMANN
- SPIRICA,
représentée par Dominique RAMAMONJISOA

Commissaire aux comptes titulaire

KPMG SA

Tour Egho
2, avenue Gambetta
92066 PARIS-LA DÉFENSE CEDEX

Commissaire aux comptes suppléant

KPMG AUDIT FSI

Tour Egho
2, avenue Gambetta
92066 PARIS-LA DÉFENSE CEDEX

Dépositaire

BNP PARIBAS SA

16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation

CUSHMAN & WAKEFIELD

VALUATION FRANCE

185, avenue du Général de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

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.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/produits/scpi/france-investipierre>



SOMMAIRE

ORGANES DE GOUVERNANCE	2
ÉDITORIAL	6
CHIFFRES CLÉS	7
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8
MARCHÉ IMMOBILIER	10
La conjoncture économique	10
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en france	10
Le marché locatif du bureau	12
Le marché locatif des commerces en france	13
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	14
Patrimoine	14
Situation locative	16
Endettement et levier	18
Ratio dette et autres engagements (ASPIM)	18
Résultat et distribution	19
Capital et marché des parts	20
Évènements postérieurs à la clôture	21
Assemblée générale	22
Tableaux complémentaires	24

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	26
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	30
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	32
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025	34
État du patrimoine	34
Variation des capitaux propres	36
Compte de résultat	36
Annexe financière de la SCPI France Investipierre au 31 décembre 2025	39
Informations sur l'état du patrimoine	40
Informations sur le compte de résultat	44
Informations diverses	46
Descriptif du patrimoine au 31 décembre 2025	47
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 JUIN 2026	54
De la compétence de l'assemblée générale ordinaire	54
De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire	58
GLOSSAIRE	62

AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

En 2025, votre SCPI France Investipierre, affiche une distribution de 13,10 €/part soit un taux de distribution de 7,14 %. **Depuis 5 ans, la distribution de France Investipierre est stable : elle s'est maintenue à 13 €/part en moyenne.** En prenant en compte l'évolution de la valeur des parts sur l'année 2025 de -1,81 %, la performance globale annuelle (PGA) du fonds s'élève à +5,32 %.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI France Investipierre possède un patrimoine évalué à 469 millions d'euros, répartis sur 123 actifs dont 30 actifs sont détenus indirectement via la participation dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1). La SCPI présente un patrimoine diversifié avec une exposition multi-sectorielle (bureaux, commerces, logistiques et hôtellerie). Les immeubles sont répartis sur l'ensemble du territoire français avec une prépondérance à Paris Intra-Muros (45 %), secteur ayant démontré une résilience d'un point de vue locatif mais également au niveau des valorisations.

Les valeurs vénales de votre SCPI sont stables sur l'année 2025 avec une variation à périmètre constant de +0,3 M€. Cette stabilité des valeurs s'explique par la nature du patrimoine. En effet, les tailles unitaires des actifs (4,7 M€ en moyenne sur les actifs détenus en direct) permettent à votre SCPI de bien diversifier ses risques au travers de la granularité des investissements réalisés. Des opérations structurantes visant à améliorer la qualité du patrimoine sont en cours ou ont été achevées en 2025, telles que les projets Bureaux des Dômes (92), Dessous des Berges (Paris 13^{ème}) et Rue de la Victoire (Paris 9^{ème}). Ces restructurations immobilières ont pour objectif de moderniser les bâtiments et d'accroître leur performance financière et environnementale.

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen ASPIM de l'année 2025 s'établit à 81,4 %, un niveau inférieur à la moyenne des cinq dernières années (90,1 %). **L'année 2025 représente ainsi un point bas ponctuel, qui s'explique par des effets conjugués exceptionnels (en particulier un décalage du calendrier de vente de certains immeubles et la concentration de départs de locataires historiques).** L'amélioration du taux d'occupation financier de la SCPI est la priorité de la société de gestion.

Le premier pan du plan d'action déployé consiste à finaliser la cession d'actifs vacants dont la pertinence financière n'est plus alignée avec les objectifs de rendement de la SCPI. En 2025, par exemple, votre SCPI a cédé l'actif TOLBIAC et poursuivi le processus de mise en vente de l'actif du 28, rue d'Arcueil à Gentilly (94). La vente de ce dernier actif prend plus de temps que prévu, du fait d'un marché global qui souffre sur ce secteur. La concrétisation de cette cession impactera positivement le taux d'occupation financier. Le deuxième pan du plan d'action consiste à achever

des travaux de rénovations lourdes d'immeubles choisis du patrimoine, dans l'objectif de renforcer leur qualité et leur attractivité locative. Les livraisons des chantiers puis la relocation des immeubles conduiront à la qualification de ces surfaces en locaux occupés et surtout, de générer des loyers qui seront redistribués aux porteurs de parts. Enfin, le troisième pan du plan d'action consiste à louer les surfaces libres. En 2025, une signature de bail stratégique pour votre SCPI a été réalisée concernant l'immeuble situé au 38, rue des Maraichers à Bordeaux (33), acquis en 2021 en VEFA et livré en juillet 2023. Deux nouveaux baux ainsi qu'un avenant d'extension ont été conclus en fin d'année 2025, avec une prise d'effet prévue pour 2026. L'installation des nouveaux locataires aura un impact favorable sur le taux d'occupation financier.

La SCPI affiche un résultat 2025 de 10,39 €/part, en baisse par rapport à 2024 (14,76 €/part). Cette diminution s'explique par le taux d'occupation, conjoncturellement bas. Cependant, le haut niveau du report à nouveau, prudemment constitué au fil des années, a permis à la SCPI de maintenir sa distribution à 13,10 €/part en 2025. Cette gestion de précaution vous permet de bénéficier aujourd'hui des réserves constituées par le passé. Sous réserve de l'approbation des comptes annuel, le report à nouveau s'établira à fin 2025 à 12,79 €/part soit 11,8 mois de distribution sur la base de l'objectif de distribution de 13,00 €/part en rythme de croisière, ce qui lui permettra de continuer à assurer son rôle d'amortisseur ponctuel dans le temps.

En ce qui concerne le marché des parts, le prix moyen d'exécution diminue de -1,8 % pour s'établir à 164,11 € /part en 2025. Le nombre de parts en attente de retrait augmente, tout en demeurant à un niveau faible pour la SCPI : il représente 0,6 % du nombre total de parts. La décote du prix d'exécution moyen par rapport à la valeur de réalisation fait l'objet d'une attention soutenue de la part de la société de gestion qui souligne les fondamentaux de votre SCPI, notamment le niveau de son report à nouveau, son faible niveau d'endettement, la qualité de son patrimoine et ses localisations ainsi que la régularité des distributions.

En 2026, la distribution prévisionnelle demeurera de l'ordre de 13,00 €/part. Par ailleurs, nous poursuivons la stratégie de rotation sélective du patrimoine, avec la cession d'actifs arrivés à maturité ou pour lesquels la pertinence financière n'est plus alignée avec les objectifs de performance du fonds. En outre, l'équipe de gestion continuera à être pleinement mobilisée par la commercialisation des actifs afin d'améliorer le taux d'occupation financier. Ces actions convergent vers un objectif inchangé depuis la création de la SCPI : assurer la régularité des revenus et créer de la valeur durable pour les associés.

Alexia BERNARD-VANDAELE

Gérante de la SCPI France Investipierre

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2025

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- Paris intra-muros **45,4 %**
- Autres régions **39,9 %**
- Région parisienne **13,7 %**
- Étranger **1,0 %***

* Via la participation dans l'OPPCI PAPF1.

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



- Bureaux **58,5 %**
- Commerces **23,4 %**
- Hôtels, tourisme et loisirs **9,4 %**
- Logistique et locaux d'activité **8,7 %**



123

IMMEUBLES

(y compris les immeubles détenus en indirect)



81,37 %

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

(TOF) « ASPIM »



141

LOCATAIRES

(y compris les immeubles détenus en indirect)



7,26 %

RENDEMENT
GLOBAL IMMOBILIER
(RGI)

VALEURS DE LA SCPI PAR PART

277,99 €

VALEUR
VÉNALE

268,17 €

VALEUR DE
RÉALISATION

319,66 €

VALEUR DE
RECONSTITUTION

180,00 €

PRIX MOYEN
ACHETEUR

MARCHÉ DES PARTS

12 834

NOMBRE
D'ASSOCIÉS

28 642

NOMBRE DE PARTS
ÉCHANGÉES

4,7 M€

VOLUME DES
ÉCHANGES

164,11 €

PRIX MOYEN NET
VENDEUR

INDICATEUR DE RISQUE



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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

+5,32 %

PERFORMANCE GLOBALE
ANNUELLE (PGA)

+7,14 %

TAUX DE DISTRIBUTION

10,39 €

RÉSULTAT NET PAR PART

13,10 €

DISTRIBUTION BRUTE
PAR PART

12,79 €

REPORT À NOUVEAU (RAN)
PAR PART

-7,49 %

TAUX DE RENDEMENT
INTERNE 5 ANS

+2,74 %

TAUX DE RENDEMENT
INTERNE 10 ANS

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE

UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, l'entreprise de gestion intensifie ses actions en faveur d'un immobilier plus durable, et prend des engagements ambitieux pour 2026 et au-delà.

NOTRE CHEMIN VERS LA RÉSILIENCE

Avec toujours plus de réglementations, de défis liés au climat, ainsi que de réelles conséquences des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de maintenir nos engagements ESG pour 2026 et au-delà. Notre stratégie ESG porte sur i) l'adaptation au changement climatique, ii) l'atténuation des risques climatiques et iii) la proposition de produits responsables.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat, nous évaluons systématiquement et régulièrement leur exposition aux risques physiques croissants et développons des plans d'adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. Par ailleurs, la prise en compte des risques climatiques physiques est intégrée dans la gestion des risques et dans les décisions d'investissement. Nous poursuivons nos actions de formation auprès des équipes de BNP Paribas REIM et sensibilisons les investisseurs à la nécessité de prendre en considération les risques climatiques physiques, ainsi qu'à l'importance d'anticiper l'adaptation des actifs aux changements climatiques.

ATTÉNUATION DES RISQUES CLIMATIQUES

Nous avons mis en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone⁽¹⁾ pour l'ensemble de notre gamme de fonds d'investissement responsable⁽²⁾ ouverts aux investisseurs, afin de les

aligner sur une trajectoire des émissions de carbone de 1,5°⁽³⁾ d'ici 2035⁽⁴⁾. Pour les actifs concernés, les performances énergétiques et carbone existantes sont évaluées et cartographiées sur une trajectoire CRREM⁽⁵⁾. Les plans d'action actuels et futurs, et les réductions d'énergie et de carbone associées, sont évalués ; les réductions sont suivies dans le temps et les plans d'action sont ajustés en fonction des réductions réalisées.

PRODUITS RESPONSABLES

Nous innovons pour que 100 % des fonds ouverts aux investisseurs, ainsi que nos nouveaux fonds, soient des investissements responsables.

DES PROGRÈS CONSTANTS

En 2025, nous avons poursuivi nos efforts pour avancer sur ces nouveaux engagements. **81 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques**, contre 50 % en 2024. Les actifs identifiés comme présentant un risque élevé ont été revus en termes d'exposition, de couverture assurantielle et de mesures d'adaptation mises en place. Davantage de progrès ont été réalisés dans la modélisation de nos actifs avec l'outil CRREM, ainsi que dans l'ajustement des plans d'action en matière d'énergie et de carbone. **À la fin de l'année 2025, 100 % des fonds ouverts aux nouveaux investisseurs sont des fonds d'investissement responsable.**

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. **Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats.** En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

⁽¹⁾ Les plans d'action carbone sont basés sur les émissions de CO₂ résultant de la consommation énergétique des parties communes et privatives durant l'exploitation des immeubles.

⁽²⁾ **Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible Investment Funds**, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

⁽³⁾ Une trajectoire de 1,5 degré correspond à un chemin de réduction des émissions de carbone fondé sur la science, visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré maximum par rapport aux niveaux préindustriels.

⁽⁴⁾ La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

⁽⁵⁾ Pour les immeubles inclus dans le périmètre, l'intensité énergétique et carbone actuelle est analysée à l'aide de l'outil CRREM. Le **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)** est un outil développé par des universitaires européens permettant de mesurer la performance énergétique et les émissions de carbone d'un actif en les comparant à sa trajectoire de décarbonisation.

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM et au niveau de France Investipierre

Au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère.

Au niveau de France Investipierre

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, le fonds est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer s'il prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité. En raison de l'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion du fonds France Investipierre, il a été choisi de déclarer, qu'à cette date, France Investipierre ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds France Investipierre déclare également s'engager à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.



MARCHÉ IMMOBILIER

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Malgré un contexte marqué par des incertitudes persistantes, la croissance économique mondiale est restée résiliente en 2025. Les politiques monétaires ont globalement continué de s'assouplir avec différentes baisses de taux. Dans le même temps, le commerce mondial a mieux tenu que prévu, alimenté par la réorientation rapide des flux d'échanges pour s'adapter au choc tarifaire américain. Le boom de l'intelligence artificielle (IA) aura aussi marqué cette année 2025 avec une vague d'investissements et d'effets richesse associés (la hausse des valeurs financières tend à stimuler la consommation et l'investissement). La zone euro a bénéficié de cette dynamique avec une croissance annuelle moyenne estimée à 1,5 % en 2025. En France, l'année a été marquée par une forte instabilité politique qui a pesé sur la croissance économique. Le PIB a ainsi progressé de 0,9 %

en 2025. Toutefois, l'économie française s'est renforcée au second semestre, portée par un rebond de la production aéronautique et de l'investissement des entreprises.

Le conflit au Moyen-Orient a ravivé les risques de pressions inflationnistes via la hausse des prix de l'énergie. Cela pourrait freiner la reprise économique en Europe - malgré les différents plans de relance - avec une croissance attendue autour de 1 % en zone euro, tandis que l'inflation pourrait rester proche de 2,5 %-3 %, sous l'effet des pressions énergétiques. Dans ce contexte, le taux de dépôt de la Banque Centrale Européenne pourrait augmenter de 75 points de base en 2026. Les marchés immobiliers pourraient donc être à nouveau impactés avec un attentisme des investisseurs et une baisse des transactions en 2026.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

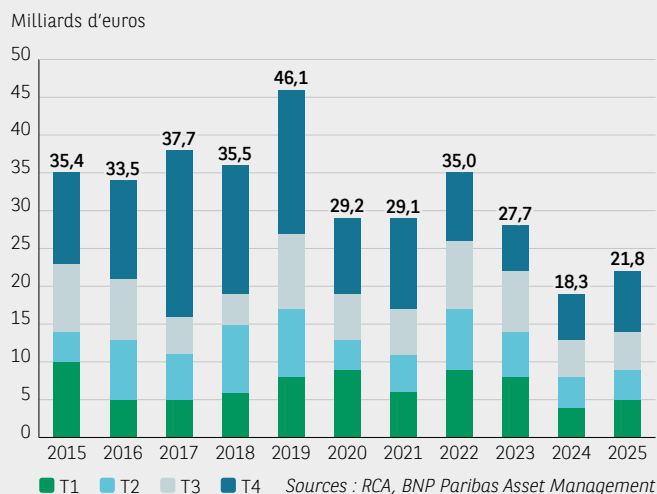
Le desserrement des conditions monétaires à partir de juin 2024 a entraîné une baisse du coût du financement pour les investisseurs, contribuant ainsi à une amélioration des marchés immobiliers en 2024. Toutefois, les incertitudes géopolitiques en 2025 ont créé une forte volatilité sur les marchés financiers, notamment sur les taux longs, limitant la visibilité des investisseurs. En effet, la prime de risque (écart entre les taux longs et les taux de rendement immobilier) est devenue instable et s'est comprimée. Dans ce contexte, les investisseurs sont restés prudents et ne sont revenus que très progressivement sur les marchés immobiliers. Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ont ainsi augmenté de 19 % en 2025 avec 21,8 milliards d'euros investis mais restent encore éloignés de leur moyenne quinquennale (-22 %).

La reprise du marché est avant tout sélective et différenciée en fonction des actifs. Malgré une forte reprise en 2025 (+33 %), le bureau reste encore la classe d'actifs la plus impactée avec des volumes investis qui restent inférieurs de 42 % à la moyenne quinquennale. Les volumes investis en commerce sont également faibles et en baisse en 2025 (-30 % vs. 2024), les investisseurs restant très sélectifs sur le choix des actifs. La logistique s'affiche en hausse mais ce résultat est à nuancer compte tenu d'une transaction exceptionnelle, l'acquisition de 66 % du portefeuille logistique de Proudreed par Blackstone pour 2,3 milliards d'euros. Sans cette signature, les volumes investis seraient en baisse de -29 % par rapport à 2024, un chiffre qui reflète mieux la situation du marché, où les investisseurs se sont montrés prudents face à des incertitudes géopolitiques persistantes et un marché utilisateur évoluant à un rythme plus modéré. Enfin, l'immobilier géré et les actifs alternatifs bénéficient d'un intérêt croissant des investisseurs. L'hôtellerie est en hausse

en 2025, supérieure à sa moyenne quinquennale de 73 %, de même que les résidences étudiantes (+100 %).

Les incertitudes géopolitiques de 2025 ont accentué la volatilité sur les marchés financiers et notamment sur les taux longs. La compression de la prime de risque immobilière a exercé une pression haussière sur les taux de rendement, conduisant à une évolution hétérogène des taux de rendement immobilier avec une légère hausse pour le bureau, et une stabilisation pour la logistique et le commerce.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



L'INVESTISSEMENT EN BUREAU

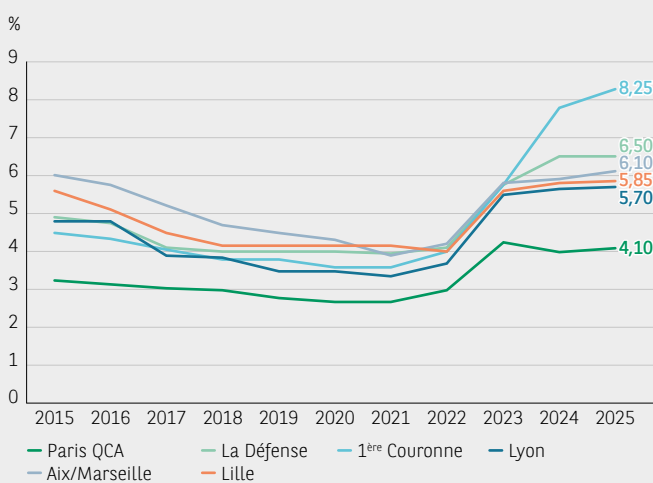
Les montants investis en bureaux en France sont en hausse en 2025 avec 8,1 milliards d'euros investis (+33 % par rapport à 2024). Cette dynamique est uniquement portée par la reprise du marché francilien. Ce dernier a augmenté de 65 % sur un an, avec 7,1 milliards d'euros investis, soutenu notamment par de grandes transactions : le centre d'affaires Paris Trocadéro (dans le 16^{ème} arrondissement de Paris) acquis par Blackstone pour plus de 700 millions d'euros, ou encore le Solstys (rue de Vienne, dans le 8^{ème} arrondissement) acquis par Gecina pour 435 millions d'euros. Si la plupart des transactions se sont concentrées sur Paris intramuros, le secteur de La Défense enregistre également une grande transaction : la vente de 80 % de la Tour Trinity par Unibail, reprise par Norges Bank Investment Management pour 360 millions d'euros.

Les investisseurs se montrent très sélectifs sur le marché en privilégiant les localisations centrales et avec de solides fondamentaux locatifs. Paris concentre ainsi 80 % de l'investissement en Île-de-France, et le Quartier Central des Affaires (QCA) en représente 50 % à lui seul. Le reste de l'Île-de-France peine à retrouver de la liquidité : les acquéreurs se montrent très prudents face à des fondamentaux locatifs affaiblis (baisse de la demande placée et haut niveau de vacance) tandis que les vendeurs sont encore réticents à acter les baisses de valeurs de leurs actifs. Les volumes investis sur le Croissant Ouest et sur les 1^{ère} et 2^{ème} Couronnes restent ainsi très éloignés de leur moyenne quinquennale.

En régions, les montants investis en bureaux sont à nouveau en baisse en 2025 avec seulement 1,4 milliard d'euros investis (-12 % sur un an). Les SCPI, moteurs historiques de ce marché avant 2022, sont peu présentes, toujours contraintes par un manque de collecte. De plus, le ralentissement de la production neuve depuis plusieurs années (hausse des coûts de construction, difficultés de financement, etc) impacte également le marché de l'investissement en régions qui était traditionnellement porté par des opérations en VEFA (14 % des montants investis en 2025 contre 32 % en moyenne sur les 10 dernières années).

Face à la compression de la prime de risque immobilière, la plupart des marchés bureaux, en Île-de-France comme en régions, ont enregistré une décompression des taux de rendement immobilier, plus ou moins marquée en fonction des marchés. Le taux prime de référence dans le QCA termine l'année à 4,10 % contre 4,00 % à fin 2024.

Taux de rendement prime des bureaux en France



Source : BNP Paribas Real Estate

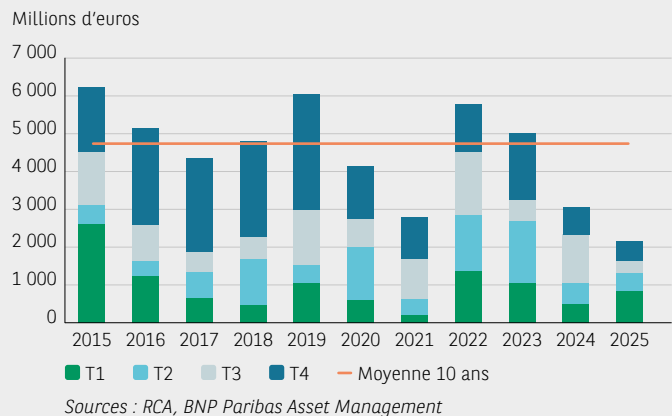
L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE

Les volumes investis en commerce sont en baisse en 2025 avec seulement 2,2 milliards d'euros investis. Malgré ce résultat quelque peu décevant, le marché enregistre tout de même quelques grandes transactions. À Paris, on peut notamment citer l'acquisition de 15 % du Forum des Halles pour 235 millions d'euros par la Caisse des Dépôts et Consignations, ou encore une partie du portefeuille Kering, notamment le « 56, avenue Montaigne » et le « 26, place Vendôme » pour près de 300 millions d'euros (le reste de l'acquisition étant comptabilisé dans les volumes investis bureaux) acquis par Ardian. Sur le segment des centres commerciaux, le 4^{ème} trimestre permet l'acquisition d'un portefeuille de 20 supermarchés Carrefour en France par Supermarket Income REIT dans le cadre d'un sale & leaseback.

Les taux de rendement prime se sont stabilisés en 2025 avec un taux « pied d'immeuble » autour de 4,00 %, celui des centres commerciaux à 5,00 % et enfin celui des retail park à 6,25 %.

Le commerce reste un secteur résilient. Les fondamentaux locatifs et la consommation des ménages montrent des signes d'amélioration, ouvrant des perspectives positives. Les investisseurs devraient revenir très progressivement sur ce marché mais dans une logique de sélectivité forte des actifs, permettant une hausse progressive des volumes investis.

Montants investis en commerce en France



Sources : RCA, BNP Paribas Asset Management

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU

EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2025 s'achève sur une demande placée de 1 628 000 m², en recul de 9 % par rapport à 2024 et nettement inférieure à la moyenne post-crise sanitaire, qui s'établit à 1,9 million de m². Dans Paris intra-muros, le marché tertiaire montre une dynamique contrastée. Les volumes connaissent un rattrapage notable dans le « hors QCA », où l'activité retrouve désormais sa moyenne quinquennale. À l'inverse, le QCA ne bénéficie pas de cette reprise et reste en retrait. À La Défense, trois grandes transactions ont marqué l'année - la Préfecture des Hauts-de-Seine sur EQHO, Nexans sur LIGHTWELL et Rydge sur TRINITY - mais le marché demeure largement tiré par le segment des moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m²), en progression de 11 % par rapport à 2024. Dans les autres secteurs, l'activité apparaît plus flatteuse qu'elle ne l'est réellement : les performances positives observées à Neuilly/Levallois, en Péri-Défense ou encore en 1^{ère} Couronne Sud reposent essentiellement sur des opérations exceptionnelles.

Dans ce contexte, le taux de vacance immédiate en Île-de-France progresse toujours. Au 31 décembre 2025, il s'élève à 11,2 % (vs. 10,1 % il y a un an). L'offre à un an poursuit sa progression, en hausse de 8 % sur un an, atteignant 7,6 millions de m². Quant à l'offre neuve disponible à un an, elle affiche une légère baisse de 5 %, et s'établit à 2,2 millions de m².

Le loyer prime s'élevant à 1 250 € a été confirmé en 2025, aussi bien sur les grandes surfaces que sur les moyennes surfaces, porté par des utilisateurs toujours plus exigeants et orientés vers des immeubles offrant une qualité optimale. Dans Paris hors QCA ainsi que dans les secteurs périphériques, les loyers moyens dans le neuf continuent de légèrement augmenter. En revanche les valeurs moyennes de seconde main sont à présent stables, voire enregistrent de légères baisses. Les mesures d'accompagnement s'établissent en moyenne autour de 24 % en Île-de-France, avec des niveaux qui dépassent les 20 % dans Paris hors QCA, contre plus de 35 % à La Défense, en Péri-Défense et en 1^{ère} Couronne Nord.

EN RÉGIONS

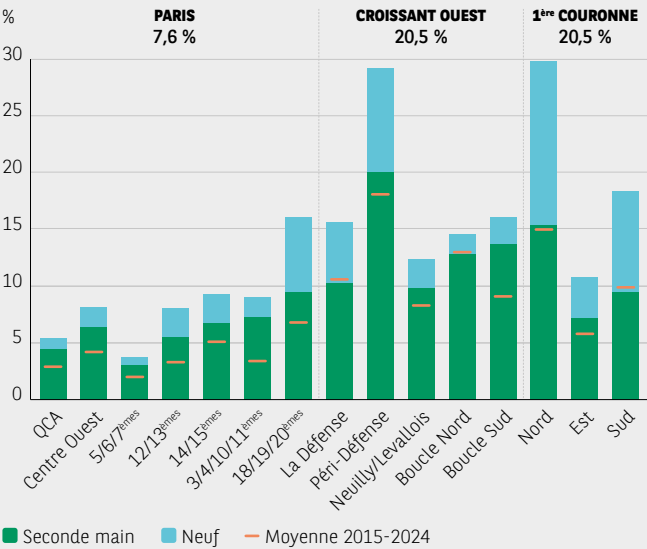
Le marché locatif des bureaux pour les 17 plus grandes villes régionales s'affiche en baisse (-9 % vs. 2024) avec 1 280 000 m² de surfaces prises à bail. Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²), cœur de marché en régions, est à la peine avec un recul de 15 % par rapport à 2024, preuve que l'instabilité politique et le contexte économique chahuté contraignent aussi les petites structures à reporter leur projet de mobilité immobilière. Le segment « mid-market » (1 000 – 5 000 m²) et celui des grandes surfaces (> 5 000 m²) sont stables.

Lyon domine toujours le classement des villes de régions avec 185 600 m² placés mais accuse un fort repli (-21 %) et s'affiche bien en-deçà de sa moyenne décennale. Malgré une légère hausse, Lille est également en fort retrait par rapport à sa moyenne décennale et perd la deuxième place du podium au profit d'Aix/Marseille qui enregistre une belle dynamique en 2025 (+20 % par rapport à 2024). Le reste des marchés, à l'exception de Bordeaux en légère hausse, présentent tous des baisses de leur demande placée.

L'offre disponible à un an continue de progresser et s'élève à 3,4 millions de m², soit une augmentation de 12 % sur un an, avec une part du seconde main importante (74 % au 4^{ème} trimestre 2025). La hausse de l'offre disponible concerne la plupart des marchés de régions.

Dans ce contexte, les loyers prime se stabilisent dans la majorité des marchés : à 380 €/m² à Lyon, 280 €/m² à Lille ou encore 300 €/m² à Aix/Marseille. Quelques marchés enregistrent de légères hausses (Strasbourg, Nantes, Nice/Sophia, Orléans et Grenoble).

Taux de vacance immédiate des bureaux en Île-de-France par secteur à fin 2025



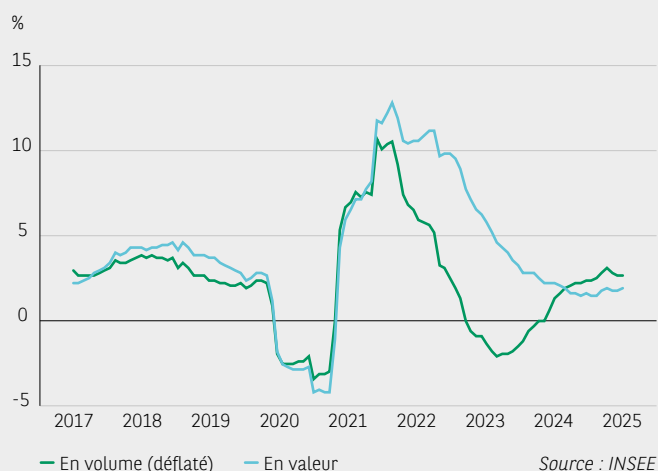
Sources : Immostat, BNP Paribas Real Estate

LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE

Avec la poursuite de la désinflation, l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages est estimée à +0,8 % en 2025. Cette hausse n'a pas provoqué une hausse significative de la consommation. En effet, la confiance des ménages est toujours en territoire négatif depuis plus de trois ans, les incitant à privilégier une épargne de précaution. Dans ce contexte, le chiffre d'affaires du commerce de détail se redresse très progressivement. En octobre 2025, il a augmenté de 2,0 % en valeur en variation annuelle.

Le chiffre d'affaires a augmenté dans plusieurs secteurs au 3^{ème} trimestre 2025, notamment dans les secteurs des parfums et de la beauté (+6,5 % en variation annuelle), de l'informatique (+4,1 %) et de l'alimentaire spécialisé (+4,9 %). Certains sous-secteurs, tels que la culture, la restauration rapide et les salles de sport, ont également continué à se développer. Le tableau est toutefois mitigé, les ventes dans l'habillement et l'équipement de la maison ayant diminué.

Chiffre d'affaires du commerce de détail
(taux de croissance en glissement annuel)



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, votre SCPI détient un patrimoine de 469 M€ (en détention directe et indirecte). Votre SCPI est exposée à des typologies d’immobilier d’entreprise variées (bureaux, commerces, logistique et hôtellerie) et bénéficie d’une allocation géographique diversifiée sur l’ensemble du territoire français ainsi qu’en Italie. En effet, en 2025, la SCPI a entamé des investissements à l’étranger via deux acquisitions réalisées par l’OPPCI PAPF1, dans lequel votre SCPI détient une participation.

Historiquement, France Investipierre affiche une forte exposition au secteur parisien (Paris et région parisienne). En 2025, ce secteur représente plus de 59 % du patrimoine (en pourcentage des valeurs vénales).

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d’activité	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total
Paris intra-muros	32,3 %	13,1 %	-	-	-	45,4 %
Région parisienne	9,2 %	1,4 %	3,1 %	-	-	13,7 %
Autres régions	17,0 %	8,9 %	5,6 %	8,4 %	-	39,9 %
Etranger	-	-	-	1,0 %	-	1,0 %
TOTAL	58,5 %	23,4 %	8,7 %	9,4 %	-	100,0 %

La catégorie « Hôtels, tourisme et loisirs » est composée de 30 actifs d’hôtellerie de plein air détenus indirectement via une participation dans l’OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1).

La répartition des actifs immobiliers détenus directement et indirectement (en quote-part de détention) se présente comme suit :

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d’activité	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total
Surface en m² (pondérée par le % de détention) ⁽¹⁾	58 927 m²	19 119 m²	33 571 m²	2 838 m²	-	114 455 m²
Prix d’acquisition à l’acte hors droit (€)	226 M€	66 M€	40 M€	33 M€	-	365 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	274 M€	110 M€	41 M€	44 M€	-	469 M€

⁽¹⁾ La surface en m² ne tient pas compte des surfaces détenues indirectement via une participation dans l’OPPCI PAPF1.

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale des immeubles en détention directe (93 actifs) et indirecte (30 actifs) s’élève à 469 M€ contre 472 M€ à la fin de l’année 2024, soit une baisse de 0,7 %.

La baisse de 3,3 M€ en 2025 s’explique principalement par les évènements et effets suivants :

- + 7,3 M€ au titre des acquisitions indirectement réalisées sur l’année 2025 au travers de la participation dans l’OPPCI PAPF1 ;
- - 22,8 M€ au titre des cessions réalisées en 2025 (valeurs vénales au 31 décembre 2024) ;
- + 12,0 M€ de travaux d’investissement ;
- + 284 K€ de variation de valeur à périmètre constant.

La valeur vénale des immeubles augmente de 0,06 % à périmètre constant (+ 284 K€). Cette évolution positive résulte principalement :

- De la valorisation des travaux de mise en valeur engagés sur la SCPI à hauteur de 12,0 M€ dont 6,1 M€ pour l’actif du 85 Dessous des Berges PARIS 13^{ème} (75) et 3,7 M€ pour l’actif du 71, rue Victoire PARIS 9^{ème} (75) et ;
- Du travail d’Asset Management ayant permis la commercialisation de cellules précédemment vacantes.

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s’établissent ainsi :

	31/12/2024		31/12/2025		Variation €/part	Variation %
	en M€	soit en €/part	en M€	soit en €/part		
Valeur de réalisation	451,8	267,86	452,3	268,17	+ 0,31	+ 0,12 %
Valeur de reconstitution	536,4	318,00	539,2	319,66	+ 1,66	+ 0,52 %

ACQUISITIONS 2025

Au cours de l'année 2025, France Investipierre n'a procédé à aucune acquisition en direct.

Votre SCPI détient une participation dans l'OPPCI PAPF1 qui a réalisé sept acquisitions courant 2025, portant ainsi le patrimoine global à 30 actifs. Au 31 décembre 2025, la quote-part détenue par France Investipierre dans le patrimoine de l'OPPCI PAPF1 représente une valorisation globale de 35 M€. Votre SCPI n'ayant pas renforcé sa participation dans PAPF1, sa quote-part de détention s'élève désormais à 6,43 % contre 8,40 % à fin décembre 2024.

CESSIONS 2025

La SCPI France Investipierre a engagé en 2025 un plan de cessions qui a porté sur 4 immeubles de son patrimoine.

Ces ventes ont répondu aux objectifs suivants :

- Céder des actifs arrivés à maturité ou présentant les perspectives de valorisation les plus limitées ;
- Doter la SCPI des liquidités suffisantes pour poursuivre des programmes de travaux de rénovation et d'amélioration de son patrimoine et ;
- Initier l'étude de la mise en place de la réallocation du capital vers les segments offrant le meilleur couple rendement/risque.

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
25, quai Panhard et Levassor, PARIS (75013)	3 158	Bureaux	12 354	19/12/2025
21, avenue Eugène Thomas, KREMLIN-BICETRE (94270)	2 757	Santé	3 703	14/11/2025
7, rue Mariotte, PARIS (75017)	360	Bureaux	3 200	12/03/2025
24, boulevard Carnot, LILLE (59800)	146	Bureaux	504	26/06/2025
TOTAL	6 421		19 761	

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

Les principaux travaux réalisés au cours de l'année ont porté sur les actifs présentés ci-dessous :

Adresse	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	Total (en K€)	Nature
85, rue du Dessous des Berges PARIS 13 ^{ème} (75)	6 137 K€	-	6 137 K€	Restructuration de l'immeuble - livraison prévue S1 2026
71, rue de la Victoire PARIS 9 ^{ème} (75)	3 695 K€	-	3 695 K€	Restructuration de l'immeuble - livraison prévue S2 2026
11, rue de Vanves BOULOGNE (92)	1 385 K€	-	1 385 K€	Rénovation de l'immeuble
71, rue d'Auteuil PARIS 16 ^{ème} (75)	265 K€	1 K€	266 K€	Rénovation de l'immeuble
53, av. Victor Hugo PARIS 16 ^{ème} (75)	185 K€	69 K€	254 K€	Rénovation de l'immeuble
Autres (72 actifs)	291 K€	1 049 K€	1 340 K€	
TOTAL	11 960 K€	1 118 K€	13 078 K€	

TRAVAUX IMMOBILISÉS

12 M€

MONTANT TOTAL

41

NOMBRE D'ACTIFS EN TRAVAUX
IMMOBILISÉS
(dont 6 actifs avec des travaux
immobilisés supérieurs à 100 K€)

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 13 M€ (dont 12 M€ de travaux immobilisés et 1 M€ de travaux d'entretien), soit 3,0 % de la valeur du patrimoine détenu en direct au 31 décembre 2025.

Les travaux se concentrent principalement sur les deux opérations de rénovation lourde que votre SCPI a initiée sur les actifs du 85, rue du dessous des Berges PARIS 13^{ème} (75) et du 71, rue de la Victoire PARIS 9^{ème} (75). Ces opérations ont pour objectif de renforcer la qualité du patrimoine en repositionnant ces immeubles sur le marché des immeubles les plus recherchés.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

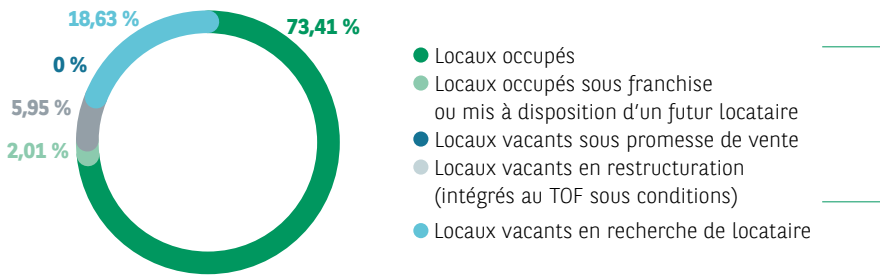
Au 31 décembre 2025, le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien) s'établit à 0 K€ (contre 52 K€ au 31 décembre 2024).

Ainsi à fin 2025, la provision a été intégralement consommée. Parallèlement, la SCPI poursuit sa politique active de rénovation de son patrimoine.

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN% DES LOYERS)

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2025 se présente de la façon suivante :



Taux d'occupation financier des 5 dernières années :

2021	2022	2023	2024	2025
93,4 %	88,5 %	90,6 %	88,0 %	81,4 %

Le TOF « ASPIM » moyen 2025 s'élève à 81,4 %, en baisse de 6,6 points par rapport à 2024 (88,0 %). Cette évolution correspond à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+6,6 points) qui s'explique principalement par des libérations intervenues au cours de l'année 2025, partiellement compensées par les relocations signées au cours de l'exercice.

Par rapport à la moyenne des 5 dernières années, la SCPI présente un TOF historiquement bas en 2025. Cela fait suite à des effets conjugués exceptionnels :

- Des actifs vacants dont la cession a été ralentie par un marché locatif en berne dans les localisations concernées. Par exemple, l'actif au 28, rue d'Arcueil à Gentilly (94) représente 5,4 % des loyers nets et potentiels en 2025. Pour rappel, cet actif était sous promesse de vente en 2023 et il a été reclassifié dans les locaux disponibles à la location depuis 2024 suite à la caducité de la promesse de vente. Ainsi, la concrétisation de la cession de cet actif devrait significativement améliorer le taux d'occupation financier ;
- Le départ de locataires historiques (ex : locataire principal Nord Mailing sur le 2, avenue de l'Europe à Roncq (59) ; locataire principal Nexity Conseil et Transaction sur le 43/47, avenue de la Grande Armée à Paris 16^{ème} (75), le monolocataire Studios d'architecture Ory sur le 6/8, rue du Général Camou à Paris 7^{ème} (75) et le locataire SCP Dubail sur l'actif du 53, avenue Victor Hugo à Paris 16^{ème} (75)) et ;
- La fin de la garantie locative prévue au titre de l'acquisition du 38, rue des Maraichers à Bordeaux (33).

PROVISION
POUR GROS ENTRETIEN

52 K€
MONTANT AU 31/12/2024

-

DOTATIONS 2025

-52 K€
REPRISES 2025

-

MONTANT AU 31/12/2025

TOF « ASPIM » 2025

81,4 %

Également, parfois le départ de locataires historiques représente l'opportunité de réaliser des travaux pour augmenter les valeurs locatives futures. Une analyse ligne à ligne est réalisée en ce sens pour déterminer la pertinence d'initier des travaux ou bien de relouer en l'état.

L'ensemble de ces locaux font l'objet d'une commercialisation active pour relouer les surfaces. L'équipe de gestion se mobilise pour apurer cette vacance temporaire. Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 2,0 % des loyers nets et potentiels en 2025, contre 2,9 % en 2024. Les franchises accordées baissent de 0,9 point par rapport à 2024, cela s'explique principalement par la fin de franchises accordées notamment sur l'immeuble situé au 148-156, rue Galliéni à Boulogne-Billancourt (92).

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2025

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
18, rue Jules Saulnier SAINT-DENIS (93)	590	Bureaux	A VOTRE SERVICE
5, place Kléber STRASBOURG (67)	570	Commerces	PARADIS DU FRUIT (PDFK)
53, av. Victor Hugo PARIS 16 ^{ème} (75)	352	Bureaux	VALLEY FRANCE
116, rue du Vieux Pont de Sèvres BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	203	Commerces	MY SCHOOL FORMATIONS
89, bd Montparnasse PARIS 6 ^{ème} (75)	169	Commerces	LA POSTE
Autres	94		
TOTAL	1 978	800 K€ de loyers, soit 3,5 % des loyers de la SCPI	

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2025

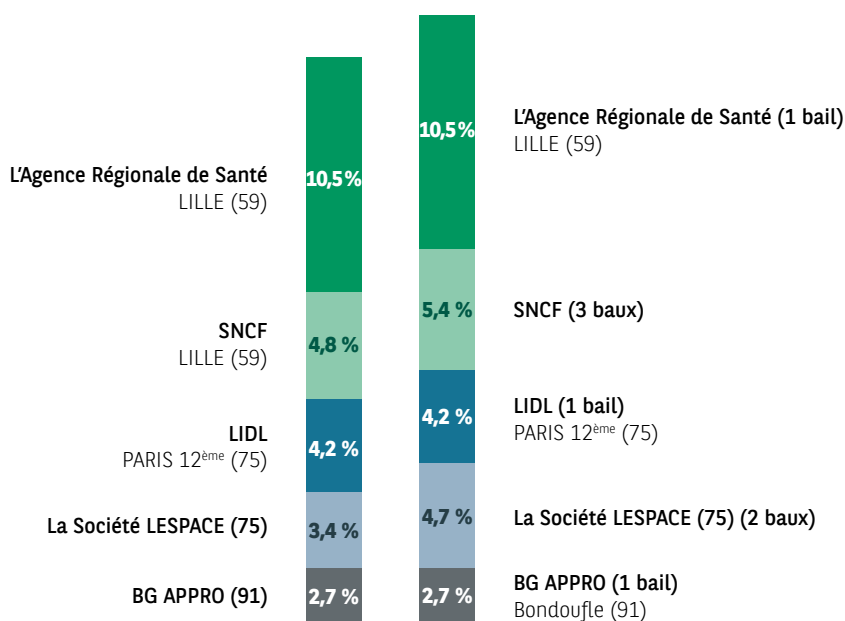
Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
17-3, quai Panhard et Levassor PARIS 13 ^{ème} (75)	6 284	Bureaux	THE WALT DISNEY COMPANY FRANCE
2, avenue de l'Europe RONCQ (59)	4 819	Bureaux	ARJO France
43-47, avenue de la Grande Armée PARIS 16 ^{ème} (75)	900	Bureaux	BIEN'ICI
4, rue de Longchamp PARIS 16 ^{ème} (75)	685	Bureaux	EVERSHEDS LLP
5, place Kleber - STRASBOURG (67)	603	Commerces	DECOPLUS
Autres (8 locataires)	2 305		
TOTAL	15 596	3 325 K€ de loyers, soit 14,6 % des loyers de la SCPI	

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2025, les 5 principaux baux concentrent 25,6 % des loyers de France Investipierre, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque. La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire, certains locataires étant titulaires de plusieurs baux qui peuvent concerner des actifs différents. Au 31 décembre 2025, les 5 principaux locataires représentent 27,5 % des loyers de votre SCPI.

5 principaux baux = 25,6 %

5 principaux locataires⁽¹⁾ = 27,5 %

⁽¹⁾ Répartition par Groupe.

ENDETTEMENT ET LEVIER

L'endettement bancaire rapporté à la valeur vénale de votre SCPI fait apparaître un ratio d'endettement global de 8,4 % au 31 décembre 2025.

Conformément à sa stratégie, votre SCPI a recours à l'endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale.

Le récapitulatif des financements souscrits au niveau de la SCPI et de ses filiales (en quote-part de détention) est le suivant :

En M€	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	30,0	9,2	39,2
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Votre SCPI a souscrit à un nouvel emprunt au cours de l'exercice 2025. La SCPI a signé avec la Banque Européenne Crédit Mutuel le financement de 30,0 M€ d'emprunts long terme.

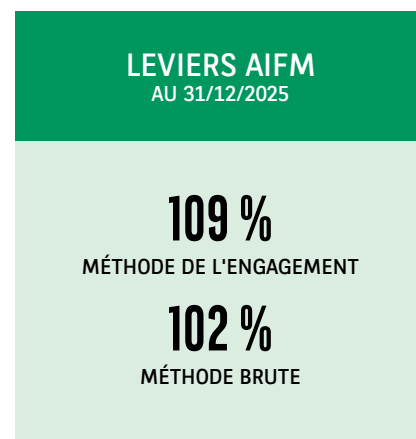
Parallèlement sur l'année 2025, la dette court terme « revolving », dont l'échéance est prévue en 2026, a été entièrement remboursée à hauteur de 25,0 M€. Cet emprunt a pour vocation d'être utilisé de manière ponctuelle en raison de sa courte durée, il a permis à la SCPI de tirer un emprunt long terme en 2025 (et non dès fin 2022) dans un contexte où les taux ont sensiblement diminué depuis 3 ans.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI comptabilise 39,2 M€ de dettes. La SCPI affiche un endettement global 2025 en légère hausse par rapport à 2024 (+12 %) du fait du tirage du nouvel emprunt long terme partiellement compensé par le remboursement du crédit court terme.

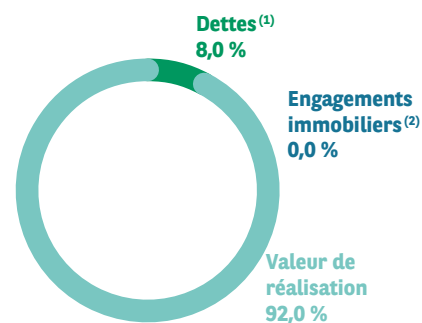
Les dettes à long terme indirectes affichent un taux fixe moyen de 3,24 %. La dette long terme directe affiche un taux variable lequel a été souscrit avec un instrument de couverture (CAP à 1,6 %).

RATIO DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS (ASPIM)

Le ratio « ASPIM » des dettes et autres engagements présente le poids des dettes (emprunts bancaires, crédit-baux immobiliers, le cas échéant les avances en comptes courant d'associés) et des engagements immobiliers (VEFA et acquisitions payables à terme) sur le total de la valeur de réalisation augmentée des dettes et des engagements immobiliers.



Au 31 décembre 2025, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 102 % selon la méthode brute et à 109 % selon la méthode de l'engagement. À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.



⁽¹⁾ les dettes du ratio ASPIM se composent uniquement des emprunts bancaires, soit 39 M€.

⁽²⁾ Il n'y a aucun engagement immobilier au titre du ratio ASPIM.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	23,5	1,8	25,2
Charges non récupérables	- 2,8	-	- 2,8
Travaux non récupérables et gros entretien	- 1,1	-	- 1,1
Impact des douteux	- 0,1	-	- 0,1
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	- 2,4	- 0,1	- 2,5
Autres charges d'exploitation	- 0,7	-	- 0,7
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	- 1,0	- 0,2	- 1,2
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	0,4	1,6	2,1
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-	-	-
TOTAL	15,8	3,1	18,9

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) passe de 24,9 M€ (14,76 € par part) en 2024 à 17,5 M€ (10,39 € par part) en 2025, soit une baisse de -30,0 % liée à une diminution des revenus et une augmentation des charges.

En particulier, les produits passent de 37,4 M€ en 2024 à 31,5 M€ en 2025, soit en baisse de -5,9 M€. Cette diminution des produits s'explique principalement par :

- La diminution des recettes locatives pour 1,5 M€ ;
- La baisse des produits annexes pour 1,5 M€ ; et
- La baisse des reprises sur provisions pour gros entretien pour 2,9 M€.

La baisse des recettes locatives s'explique par :

- Le départ de locataires historiques (dont le locataire principal The Walt Disney Company France sur le 25, quai Panhard et Levassor à Paris 13^{ème} (75) ; le locataire principal Nord Mailing sur le 2, avenue de l'Europe à Roncq (59) ; le locataire principal Nexity Conseil et Transaction sur le 43/47, avenue de la Grande Armée à Paris 16^{ème} (75) ; le monolocataire Studios d'architecture Ory sur le 6/8, rue du Général Camou à Paris 7^{ème} (75) et le départ du locataire SCP Dubail sur l'actif du 53, avenue Victor Hugo à Paris 16^{ème} (75)) ;
- L'absence des revenus liés aux travaux de rénovation sur l'actif 71, rue de la Victoire à Paris 9^{ème} (75) à la suite du départ du monolocataire Telfrance ; et
- La baisse des recettes à la suite au renouvellement rétroactif du bail du locataire BNP Paribas sur l'actif de l'angle rue Galvani et rue de Paris à Massy (91) pour lequel le niveau de loyer est inférieur dans les nouvelles conditions du bail en raison d'une réalité du marché locatif défavorable aux bailleurs. À noter que cette relocation a fait suite à une expertise du niveau de loyer par un expert tiers.

S'agissant de la baisse des produits annexes, cela correspond à la fin de la garantie locative de l'actif situé au 38 rue des Maraîchers à Bordeaux (33) acquis en 2021 et livré en 2023. Comme prévu au titre du contrat de Vente en l'État Futur d'achèvement (VEFA), la garantie locative s'est terminée à fin 2024. À noter qu'en 2025, quatre locataires ont pris à bail des locaux et la commercialisation des surfaces vacantes se poursuit en 2026 avec notamment la prise d'effet de deux nouveaux baux et d'un avenant d'extension de bail entre janvier et février 2026.

Enfin, la baisse des reprises 2025 s'explique car en 2024 les reprises PGE (Provision pour Gros Entretien) étaient importantes pour 2,9 M€ (contre 52 K€ en 2025). Les reprises 2025 font suite à l'évolution de la stratégie « travaux ».

Les charges augmentent sur l'exercice, passant de 12,5 M€ en 2024 à 14,0 M€ en 2025 soit une hausse de 1,5 M€. Cette augmentation s'explique principalement par :

- L'augmentation des charges d'entretien pour 1,1 M€ ;
- L'augmentation des impôts et taxes pour 0,2 M€ ; et
- La hausse des pertes et créances irrécouvrables pour 0,3 M€.

S'agissant de la hausse des charges d'entretien et des impôts et taxes, cela correspond à une diminution de la capacité de la SCPI à refacturer certaines charges à ses locataires compte tenu de la hausse temporaire de la vacance en 2025.

Enfin s'agissant des pertes et créances irrécouvrables, elles sont entièrement liées à la défaillance financière du locataire de l'actif situé 81, boulevard Alexandre Martin à Orléans (45) (jugement de clôture de la procédure de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif du locataire Instant resto).

DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2025, la distribution brute s'est élevée à 13,10 €/part en légère hausse (vs. 13,02 €/part en 2024) du fait de 0,10 € par part d'imposition sur la plus-value payée par la SCPI pour le compte de l'associé et réintégrée à la distribution. La distribution brute 2025 intègre également une distribution de plus-values de cession d'immeubles pour 1,38 €/part. Une partie de la distribution provient du résultat net (10,39 € par part sur l'exercice 2025) et le reliquat (1,23 €/part) provient du report à nouveau antérieur. Ainsi, le report à nouveau s'établira à 12,79 €/part. Le report à nouveau de la SCPI représentera dorénavant l'équivalent de plus de 11,8 mois de distribution.

DISTRIBUTION EN € par part de pleine jouissance	
Revenus fonciers - A	10,37 €
Revenus financiers ⁽¹⁾ - B	1,25 €
Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers) A+B	11,62 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾ - C	1,38 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾ - D (soit 0,8 % du total de la distribution brute)	0,10 €
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité) A+B+C+D	13,10 €
Dont distribution récurrente ⁽⁴⁾ en % - A+B	88,70 %
Dont distribution non récurrente ⁽⁵⁾ en % - C+D	11,30 %
Prélèvements sur les revenus financiers	0,38 €
Dont prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	0,22 €
Dont prélèvements à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières à titre d'acompte sur l'IR (12,8 %) (sauf cas de dispense justifié)	0,16 €

Indicateurs de performance	
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (a) +(b)	+ 5,32 %
Taux de distribution (a)	+7,14 %
Variation annuelle du prix de souscription (b)	-1,81 %
TAUX DE DISTRIBUTION (a) / (b)	+7,14 %
Dividende brut au titre de l'année (a)	13,10 €
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2025 (b)	183,52 €
TRI	
5 ans	-7,49 %
10 ans	+2,74 %
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER⁽⁶⁾ (a) + (b)	+7,26 %
Taux de distribution ⁽³⁾ (a)	+7,14 %
Variation de la Valeur de réalisation 2025 vs. Valeur de réalisation 2024 (b)	+0,12 %

⁽¹⁾ Les **revenus financiers** sont issus des participations dans des OPCI et/ou des placements de trésorerie de votre SCPI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % correspondant à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux et 12,8 % au titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (sauf cas de dispense justifié). Ces retenues à la source 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'Etat 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⁾ La **distribution de plus-values sur cessions d'immeubles** a été réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ La **distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes**.

⁽⁵⁾ 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.

⁽⁶⁾ Le **rendement global immobilier** mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Capital au 31/12/2025 (nominal de la part : 152,50 €)			Transactions réalisées en 2025		Ordres en cours au 31/12/2025		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
257 233 950 €	1 686 780	12 834	28 642	164,11 €	9 456	0,56 %	-

Le prix d'exécution à fin 2025 s'établit à 160,00 € par part, soit une baisse de 11,6 % par rapport à fin 2024, où il s'établissait à 181,00 € par part. Le prix d'exécution moyen est en baisse entre 2024 et 2025, passant de 167,14 € à 164,11 €, soit une baisse de 1,8 %.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2021	23 977	1,4 %	NS	10 917	241 700 €
2022	44 413	2,6 %	NS	3 081	442 935 €
2023	19 950	1,2 %	NS	32 171	190 952 €
2024	25 826	1,5 %	NS	629	171 435 €
2025	28 642	1,7 %	NS	9 456	171 726 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	2021	2022	2023	2024	2025
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	290,00 €	232,00 €	257,00 €	168,49 €	181,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	253 €	252 €	242 €	167 €	164 €
Prix acheteur moyen correspondant	278 €	276 €	266 €	184 €	180 €
Dividende versé au titre de l'année	13,20 € ⁽²⁾	13,00 € ⁽³⁾	13,03 € ⁽⁴⁾	13,02 €	13,10 € ⁽⁵⁾
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	3,95 %	4,67 %	4,71 %	4,90 %	7,14 %
Report à nouveau cumulé par part	10,28 €	10,91 €	12,29 €	14,02 €	12,79 €

⁽¹⁾ Correspond au taux de distribution tel que défini précédemment.

⁽²⁾ 12,71 € par part hors impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles payé la SCPI pour le compte de l'associé en 2021.

⁽³⁾ Dont 2,26 € par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles.

⁽⁴⁾ Dont 3,00 € par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles et 0,01 € par part de fiscalité sur plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI.

⁽⁵⁾ Dont 1,38 € par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles et 0,10 € par part de fiscalité sur plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces évènements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur les points suivants :

Dans le contexte de la réorganisation du groupe BNP Paribas consécutive à l'acquisition d'AXA Investment Managers, certaines adaptations statutaires sont nécessaires afin d'assurer la cohérence juridique et organisationnelle de la société. Par ailleurs, à la suite d'échanges intervenus avec certains investisseurs, il est également proposé d'apporter des ajustements ciblés aux statuts afin de tenir compte des demandes formulées.

Dans ce cadre, il vous est proposé d'approuver les modifications suivantes.

I. MODIFICATIONS PROPOSÉES DANS LE CADRE DE LA RÉORGANISATION DU GROUPE BNP PARIBAS

Il est proposé d'actualiser les statuts afin de tenir compte du changement de dénomination sociale de la société de gestion et du transfert de son siège social, intervenant dans le cadre de la réorganisation. Ces modifications sont de nature formelle et n'affectent ni la stratégie d'investissement de la société, ni son régime réglementaire, ni les droits des associés. Il est précisé que ces modifications sont soumises au vote, sous réserve de leur adoption par les associés de BNP Paribas Real Estate Investment Management France, et ne prendront effet qu'à la date de réalisation de ladite décision.

II. RÉTABLISSEMENT DU QUORUM

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue l'année précédente, des résolutions visant à supprimer l'exigence de quorum pour la tenue des assemblées générales ordinaires et extraordinaires avaient été adoptées, conformément à une évolution réglementaire. L'objectif poursuivi était d'éviter des secondes convocations en cas de défaut des quorums requis, ce qui aurait engendré des frais et dépenses pour la SCPI.

Après analyse, le conseil de surveillance et la société de gestion ont estimé qu'il était préférable de maintenir une exigence minimale de participation afin de préserver la qualité des décisions collectives.

Il vous est donc proposé de réintroduire dans les statuts un quorum minimal de 10 % du capital social pour la tenue des assemblées générales, tant ordinaires qu'extraordinaires.

III. INTRODUCTION DE LA TÉLÉCONSULTATION DANS LE CADRE DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Cette évolution dans les modalités de fonctionnement du conseil de surveillance vise à offrir aux membres qui le souhaitent la possibilité de remplir leur engagement envers la SCPI et son conseil de surveillance en participant aux réunions sans avoir à se déplacer au siège de la société. Cette option apporterait agilité et flexibilité aux membres, tout en assurant une participation pleine et entière aux échanges et débats grâce aux moyens de visioconférence.





226, rue de Rivoli - Paris

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	14,24	93,70 %	14,10	93,70 %	14,63	89,55 %	15,72	91,11 %	13,67	91,40 %
Produits financiers	0,90	5,91 %	0,97	6,43 %	1,21	7,38 %	1,53	8,88 %	1,28	8,57 %
Produits divers ⁽²⁾	0,06	0,40 %	-0,02	-0,13 %	0,50	3,07 %	-	0,01 %	0,01	0,03 %
TOTAL REVENUS	15,20	100,00 %	15,05	100,00 %	16,33	100,00 %	17,26	100,00 %	14,95	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,44	9,50 %	1,42	9,43 %	1,51	9,22 %	1,39	8,07 %	1,44	9,60 %
Autres frais de gestion	0,49	3,20 %	0,52	3,44 %	0,48	2,95 %	0,83	4,82 %	0,82	5,50 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,40	2,65 %	0,33	2,19 %	0,41	2,49 %	-	0,02 %	0,42	2,82 %
Charges locatives non récupérées	1,00	6,55 %	1,31	8,69 %	1,86	11,41 %	1,75	10,15 %	1,66	11,13 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,33	21,90 %	3,57	23,74 %	4,26	26,07 %	3,98	23,06 %	4,34	29,05 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽³⁾										
Pour Travaux	0,01	0,05 %	0,07	0,49 %	0,53	3,24 %	-1,72	-9,95 %	-0,03	-0,21 %
Autres	-0,10	-0,69 %	0,04	0,23 %	0,15	0,92 %	0,24	1,37 %	0,25	1,68 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,10	-0,64 %	0,11	0,72 %	0,68	4,16 %	-1,48	-8,58 %	0,22	1,48 %
TOTAL CHARGES	3,23	21,26 %	3,68	24,47 %	4,94	30,23 %	2,50	14,48 %	4,56	30,53 %
Résultat courant	11,97	78,74 %	11,37	75,53 %	11,40	69,77 %	14,76	85,52 %	10,39	69,47 %
Variation report à nouveau	-0,73	-4,80 %	0,63	4,16 %	1,38	8,42 %	1,74	10,07 %	-1,23	-8,24 %
Revenus distribués										
Avant prélèvement libératoire	12,71	83,61 %	10,74	71,37 %	10,02	61,35 %	13,02	75,45 %	11,62	77,71 %
Après prélèvement libératoire	12,65	83,21 %	10,62	70,60 %	9,91	60,71 %	12,93	74,93 %	11,61	77,62 %

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ Y compris les produits exceptionnels.

⁽³⁾ Dotations de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2025 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes						
Montant TTC	2 375 900,85	436 850,08	753 047,54	711 716,77	93 855,21	817 281,33
Nombre de factures	814					
% des achats de l'exercice	27,85 %	5,12 %	8,83 %	8,34 %	1,10 %	9,58 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	2 375 900,85	436 850,08	753 047,54	711 716,77	93 855,21	817 281,33
Nombre de factures	814	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	27,85 %	5,12 %	8,83 %	8,34 %	1,10 %	9,58 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2025 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes						
Montant TTC	4 552 134,14	195 453,05	325 276,24	289 377,05	496 313,57	3 441 167,28
Nombre de factures	1 037					
% du CA de l'exercice	15,87 %	0,68 %	1,13 %	1,01 %	1,73 %	12,00 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	4 552 134,14	195 453,05	325 276,24	289 377,05	496 313,57	3 441 167,28
Nombre de factures	1 037	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	15,87 %	0,68 %	1,13 %	1,01 %	1,73 %	12,00 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2025 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	341 275 521,43
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	23 299 990,00
Valeur nette des autres actifs	-8 525 777,09
Valeur comptable	356 049 734,34
Soit pour une part	211,08
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	433 770 550,00
Valeur vénale des participations (expertise)	27 095 258,71
Valeur nette des autres actifs	-8 525 777,09
Valeur de réalisation	452 340 031,62
Soit pour une part	268,17

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	452 340 031,62
Frais d'acquisition	35 096 436,94
• sur immeubles	33 741 674,00
• sur titres	1 354 762,94
Commission de souscription	51 763 164,80
Valeur de reconstitution	539 199 633,36
Soit pour une part	319,66

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2024	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2025
✦ Fonds Collectés	284 283 626	-	284 283 625,72
✦ Prime Bloquée / Autres Réserves	45 253 917	-	45 253 916,98
✦ Ecart d'Evaluation imputé sur les capitaux propres	-8 195 304	-	-8 195 303,80
- Ecart d'Evaluation imputé sur immobilisations	8 195 303	-1 774 822,28	6 420 481,19
- Achats + cessions d'Immeubles	-379 827 427	29 344 395,07	-350 483 031,49
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	36 966 911	-10 980 225,18	25 986 685,96
- Frais Prélevés sur les Primes d'Emission & Fusion	-12 855 102	-	-12 855 101,86
- Autres Immobilisations Corporelles	-9 554 343	12 166 102,98	-21 720 446,46
- Amt Immobilisations Corporelles	1 456 309	-101,80	1 456 207,18
- Immobilisations en Cours	-657 240,78	408 518,97	-248 721,81
SOLDE	-34 933 350	29 163 868	-30 101 688

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

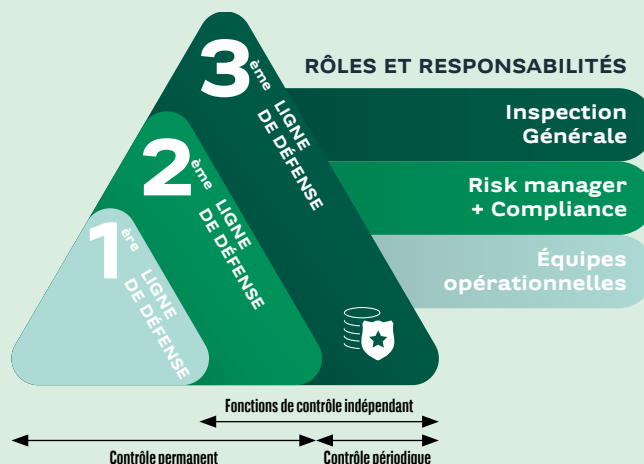
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.



LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures, ...).

Elle contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et de celles du groupe BNP Paribas ;

2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate*, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2025.

La fonction conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate*.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate*, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

* Établi sur la base de l'exercice 2025, le présent rapport sur le dispositif de contrôle interne et gestion des risques n'intègre pas le changement de rattachement intervenu au 1^{er} janvier 2026, date à laquelle BNP Paribas REIM France est devenue une entité de BNP Paribas Asset Management.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{ème} niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de BNP Paribas REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2025, comme preneurs de risques.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI, FIA par objet et mandats d'Asset Management ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 du Règlement (UE) 2019/2088, dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate*, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France (avant scission et fusion avec AXA REIM SGP) pour l'exercice 2025 a représenté 18 556 227 € pour un effectif moyen de 196 ETP (dont 15 115 171 € de part fixe et 3 441 056 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 21 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 42 % de la rémunération variable totale de la société).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Exercice clos le 31 décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier ainsi qu'aux statuts de votre SCPI, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'activité et la gestion de France Investipierre au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Au cours de l'année écoulée, votre conseil de surveillance s'est réuni afin d'exercer la mission de contrôle qui lui est confiée et de suivre les principales orientations de gestion mises en œuvre par la société de gestion. Dans ce cadre, il a examiné les informations relatives à la gestion du patrimoine immobilier, à la situation locative, aux arbitrages d'actifs, à l'évolution du marché des parts ainsi qu'aux résultats financiers de la SCPI.

La société de gestion a mis à la disposition du conseil l'ensemble des informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Au terme de ses travaux, votre conseil de surveillance souhaite porter à votre connaissance les observations suivantes.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier de votre SCPI s'établit à 469 millions d'euros, contre 472 millions d'euros au 31 décembre 2024.

La valeur de réalisation par part ressort à 268,17 euros, contre 267,86 euros au 31 décembre 2024, soit une augmentation de 0,31 euros par part.

Cette évolution s'inscrit dans un contexte de marché immobilier marqué par un ajustement des valeurs sur certaines typologies d'actifs, dans un environnement financier encore caractérisé par des taux d'intérêt élevés et une sélectivité accrue des investisseurs.

Le conseil de surveillance restera particulièrement attentif à l'évolution de ces valorisations au cours des prochains exercices, ainsi qu'à la stratégie d'arbitrage du patrimoine mise en œuvre par la société de gestion dans un contexte de marché contraint.

SUIVI DE LA SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation financier (TOF) selon la méthodologie ASPIM ressort à 81,4 %.

Par ailleurs, le conseil de surveillance a examiné un indicateur complémentaire correspondant aux surfaces effectivement génératrices de revenus locatifs. Selon cette approche, le taux d'occupation ressort à 73,4 % au 31 décembre 2025, contre 81,1 % au 31 décembre 2024, soit une baisse de 7,7 points.

Votre conseil constate que cette évolution traduit une érosion progressive du taux d'occupation au cours des dernières années et constitue un point de vigilance majeur, dans la mesure où elle pèse directement sur la performance locative et la capacité distributive de la SCPI. Il restera attentif aux actions engagées par la société de gestion afin d'améliorer durablement la commercialisation des surfaces vacantes et d'optimiser la performance locative du patrimoine.

SUIVI DES ARBITRAGES ET DES CESSIIONS

Le conseil de surveillance a suivi les opérations d'arbitrage engagées sur certains actifs du portefeuille.

Immeuble de Gentilly (94) :

L'immeuble situé à Gentilly, vacant depuis mars 2022, faisait l'objet depuis plusieurs exercices d'un projet de cession. La réalisation de cette opération, initialement envisagée fin 2025, devrait intervenir en 2026, sous réserve des dernières diligences de l'acquéreur.

Cet actif représentait un poids de 5,4 % dans le taux d'occupation financier ASPIM du patrimoine de la SCPI. Sa vacance prolongée illustre les difficultés rencontrées sur certains actifs et souligne la nécessité d'une politique d'arbitrage réactive afin de limiter l'impact de ces situations sur la performance globale du portefeuille.

Immeuble de Tolbiac (Paris 13^{ème}) :

L'immeuble de Tolbiac-Massena a été cédé au cours de l'exercice. Son taux d'occupation financier ASPIM était de 51 %, pour un poids de 2,3 % dans le taux d'occupation financier global de la SCPI.

Le conseil de surveillance considère que la poursuite d'une politique d'arbitrage sélective constitue un levier essentiel d'adaptation du patrimoine aux évolutions du marché immobilier et d'amélioration progressive de la qualité du portefeuille.

SITUATION LOCATIVE DE CERTAINS ACTIFS

Le conseil de surveillance a également examiné la situation locative de certains immeubles significatifs du portefeuille.

Immeuble SILVA – Bordeaux (33) :

L'immeuble SILVA à Bordeaux n'est plus couvert par une garantie locative depuis le 31 décembre 2024. Au 31 décembre 2025, son taux d'occupation financier ressort à 35 %, ce qui représente un impact sur la vacance d'environ 2,6 % du patrimoine immobilier de la SCPI.

La société de gestion a indiqué que plusieurs prises à bail prenant effet au 1^{er} janvier 2026 devraient permettre une amélioration du taux d'occupation financier de cet actif.

Le conseil restera attentif à l'évolution de cette situation au cours du prochain exercice.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Le conseil de surveillance a examiné l'évolution du marché secondaire des parts.

Le prix d'exécution des parts a poursuivi sa baisse depuis 2020, malgré certaines phases de stabilisation, pour atteindre 160 euros à la fin de l'année 2025.

Votre conseil demeure attentif à l'évolution de la liquidité du marché secondaire ainsi qu'aux conditions de valorisation des parts dans le contexte actuel d'un environnement immobilier en mutation.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

La distribution au titre de l'exercice 2025 s'élève à 13,10 euros par part, pour un résultat brut de 10,39 euros par part.

L'écart entre ces deux montants s'explique par :

- une distribution de plus-values pour 1,38 euros par part ;
- ainsi qu'un prélèvement sur le report à nouveau pour 1,23 euros par part.

Le report à nouveau s'établit désormais à 12,79 euros par part, représentant l'équivalent de plus de 11,8 mois de distribution.

Le conseil de surveillance restera attentif à l'évolution de la capacité distributive de la SCPI dans les exercices à venir.

GOVERNANCE ET FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Lors de l'assemblée générale précédente, une résolution visant à supprimer l'exigence de quorum pour la tenue des assemblées générales avait été adoptée, conformément à une évolution de la réglementation.

Après analyse, le conseil de surveillance et la société de gestion ont estimé qu'il était préférable de maintenir une exigence minimale de participation afin de préserver la qualité des décisions collectives.

Il vous est donc proposé de réintroduire dans les statuts un quorum minimal de 10 % du capital social pour la tenue des assemblées générales.

ÉLECTION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de trois membres du conseil de surveillance arrivent à échéance à l'occasion de la présente assemblée.

Un membre sortant, la Société Anonyme de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA), sollicite le renouvellement de son mandat.

Deux membres du conseil, Patrick Kontz, Président du conseil de surveillance, et Hubert Martinier, n'ont pas été dans la capacité de se représenter dans les conditions de préparation de cette assemblée générale.

Le conseil de surveillance rappelle que, traditionnellement, l'échéance des mandats faisait l'objet d'un rappel lors des réunions du conseil en amont des assemblées générales, afin de permettre aux membres concernés de se porter candidats dans les meilleures conditions. Dans ce contexte, le conseil de surveillance souligne l'importance d'une information anticipée des membres dont le mandat arrive à échéance, afin de garantir la continuité et la bonne organisation de la gouvernance de la SCPI.

Le conseil tient à remercier chaleureusement Patrick Kontz et Hubert Martinier pour leur engagement et leur contribution aux travaux du conseil de surveillance au cours de leurs mandats.

CONCLUSION

Au regard des éléments présentés dans le rapport annuel et des informations communiquées par la société de gestion, votre conseil de surveillance vous invite à approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre vote lors de la présente assemblée générale.

Dans un environnement immobilier en mutation, marqué par des ajustements de valorisation et des tensions locatives persistantes, le conseil de surveillance sera particulièrement attentif à la capacité de la société de gestion à adapter la stratégie du portefeuille, à améliorer le taux d'occupation et à préserver la performance pour les associés.

Votre conseil de surveillance tient à remercier les associés ayant participé aux votes lors des assemblées générales précédentes, notamment ceux ayant donné procuration au Président du conseil de surveillance.

Le conseil souhaite toutefois rappeler l'importance d'une participation active des associés aux décisions collectives, la représentation lors des assemblées générales constituant un élément essentiel du bon fonctionnement de la gouvernance de la SCPI.

À cet égard, le conseil de surveillance a souhaité attirer l'attention de la société de gestion sur les modalités de présentation des pouvoirs dans le bulletin de vote, afin de permettre aux associés qui le souhaitent de désigner plus explicitement le Président du conseil de surveillance comme mandataire.

Aussi, si vous souhaitez donner procuration au Président du conseil de surveillance, qui représente les associés ayant investi, comme vous, et, indépendamment de la société de gestion, cochez la case « je donne pouvoir à un autre associé » et précisez « Président du conseil de surveillance »

Le Président du conseil de surveillance votera dans le sens de la position majoritaire, exprimée par tous les membres du conseil de surveillance, sur les différentes résolutions proposées lors de l'assemblée générale.

Cette demande s'inscrit dans l'esprit des dispositions du Code monétaire et financier, selon lesquelles le Président de l'assemblée générale reçoit les procurations uniquement à défaut de désignation d'un mandataire. Le conseil de surveillance demeurera attentif aux évolutions susceptibles de faciliter l'expression et la représentation du vote des associés lors des prochaines assemblées générales.

Pour le conseil de surveillance
Le Président
M. KONTZ

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la SCPI France Investipierre,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRANCE INVESTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la SCPI France Investipierre,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS REIM FRANCE ET CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 17 DES STATUTS DE VOTRE SOCIÉTÉ

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la prospection des capitaux et de la constitution du patrimoine immobilier, une commission de souscription qui ne pourra excéder 8 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts.

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2025.

COMMISSION DE GESTION

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France à titre de remboursement de tous les frais de personnel et de bureaux nécessaires à la gestion :

- Des locataires, notamment facturation des loyers et application des autres clauses des baux ;
- Du patrimoine, notamment surveillance des immeubles et gestion de la trésorerie, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ;
- Des associés, notamment distributions des dividendes et déclarations fiscales ;

Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la société (ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société). Le taux de cette rémunération ne peut excéder 8,5% hors taxes.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de € 2 421 062,61 hors taxes.

COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Votre société verse une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers à la société de gestion BNP Paribas REIM France, afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier. Cette commission est arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- Pour les ventes portant directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la société), une commission sur les cessions de biens immobiliers, assise sur le montant cumulé net des ventes revenant à la société, calculée comme indiqué ci-dessous :

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Taux de la commission sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5 %	2,5 % hors taxes
Produit des ventes > à 3,5 % et ≤ à 10 %	2,25 % hors taxes
Produit des ventes > à 10 %	2 % hors taxes

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié hors taxes à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié hors taxes à la suite du réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- Pour les ventes portant sur des titres détenus par la société dans une entité (autres que les titres visés ci-avant), une commission de cession de 1,75 % hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la société.

Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la société, payable à la suite du réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, votre société a comptabilisé dans le compte de réserve de plus ou moins-values réalisées pour l'exercice 2025, un montant de € 499 125,00 hors taxes.

AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS

BAUX COMMERCIAUX

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial concernant des bureaux situés 96, avenue Victor Hugo à Paris 16^{ème}, détenus à 50 % en indivision avec une autre SCPI, en date du 1^{er} mars 2006. Le bail a été renouvelé avec effet au 1^{er} mars 2015.

Au titre de l'exercice 2025, la part de loyer revenant à votre société s'élève à € 222 463,45 hors taxes et hors charges locatives.

- Un bail commercial concernant des bureaux situés rue Galvani à Massy-Palaiseau (91), en date du 15 octobre 2014.

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de € 131 662,99 hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2025.

- Un bail commercial entre votre société et la société BNP Paribas pour des bureaux situés au 47, boulevard Diderot à Paris, détenu à 33 % en indivision avec deux autres SCPI, en date du 1^{er} avril 2019.

Au titre de l'exercice 2025, la part de loyer revenant à votre société s'élève à € 380 651,58 hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	341 275 521,43	433 770 550,00	357 087 408,41	437 406 750,00
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	341 026 799,62	433 770 550,00	356 430 167,63	437 406 750,00
Immobilisations en cours	248 721,81	-	657 240,78	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-51 875,00	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-51 875,00	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	23 299 990,00	27 095 258,71	23 299 990,00	25 636 368,00
Immobilisations financières contrôlées	23 299 990,00	27 095 258,71	23 299 990,00	25 636 368,00
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	<i>23 299 990,00</i>	<i>27 095 258,71</i>	<i>23 299 990,00</i>	<i>25 636 368,00</i>
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	364 575 511,43	460 865 808,71	380 335 523,41	463 043 118,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	164 351,95	164 351,95	164 803,95	164 803,95
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	164 351,95	164 351,95	164 803,95	164 803,95
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	26 787 172,44	26 787 172,44	31 828 538,67	31 828 538,67
Locataires et comptes rattachés	6 275 672,83	6 275 672,83	5 995 612,58	5 995 612,58
Locataires douteux	3 727 792,83	3 727 792,83	3 378 330,39	3 378 330,39
Dépréciations des créances douteuses	-2 355 221,15	-2 355 221,15	-2 252 695,03	-2 252 695,03
Autres créances	19 138 927,93	19 138 927,93	24 707 290,73	24 707 290,73
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	2 401 700,69	2 401 700,69	1 810 380,70	1 810 380,70
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	414 437,62	414 437,62	416 145,14	416 145,14
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créances fiscales</i>	4 464 361,74	4 464 361,74	3 254 562,66	3 254 562,66
<i>Débiteurs divers</i>	11 858 427,88	11 858 427,88	19 226 202,23	19 226 202,23
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	28 582 814,15	28 582 814,15	17 350 687,59	17 350 687,59
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	18 578 439,15	18 578 439,15	12 346 312,59	12 346 312,59
Placement - Dépôt à terme	10 004 375,00	10 004 375,00	5 004 375,00	5 004 375,00
TOTAL III	55 534 338,54	55 534 338,54	49 344 030,21	49 344 030,21
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-64 551 284,66	-64 551 284,66	-60 568 012,84	-60 568 012,84
Dettes financières	-33 753 868,93	-33 753 868,93	-29 814 102,88	-29 814 102,88
Dettes d'exploitation	-2 381 806,84	-2 381 806,84	-1 317 770,82	-1 317 770,82
Dettes diverses	-28 415 608,89	-28 415 608,89	-29 436 139,14	-29 436 139,14
<i>Dettes fiscales</i>	-1 129 572,49	-1 129 572,49	-1 649 656,66	-1 649 656,66
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-719 934,75	-719 934,75	-109 423,85	-109 423,85
<i>Locataires créditeurs</i>	-9 648 151,03	-9 648 151,03	-8 692 177,40	-8 692 177,40
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-8 934 077,86	-8 934 077,86	-8 617 881,74	-8 617 881,74
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	-7 983 872,76	-7 983 872,76	-10 366 999,49	-10 366 999,49
TOTAL IV	-64 551 284,66	-64 551 284,66	-60 568 012,84	-60 568 012,84
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	15 296,59	15 296,59	93,61	93,61
Produits constatés d'avance	-51 895,54	-51 895,54	-51 895,54	-51 895,54
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	527 767,98	527 767,98	47 498,42	47 498,42
TOTAL V	491 169,03	491 169,03	-4 303,51	-4 303,51
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	356 049 734,34	-	369 107 237,27	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	452 340 031,62	-	451 814 831,86

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	257 233 950,00	-	-	257 233 950,00
Capital souscrit	257 233 950,00	-	-	257 233 950,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	59 389 393,17	-	-	59 389 393,17
Prime d'émission ou de fusion	72 244 495,49	-	-	72 244 495,49
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-12 855 102,32	-	-	-12 855 102,32
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	-	-	-	-
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-8 195 303,80	-	-	-8 195 303,80
Écarts de réévaluation	-8 195 303,80	-	-	-8 195 303,80
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSON D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	36 966 911,14	-	-10 980 225,18	25 986 685,96
RÉSERVES	59 097,71	-	-	59 097,71
REPORT À NOUVEAU	20 722 845,41	2 930 343,64	-	23 653 189,05
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	-	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent	-	-	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 930 343,64	-2 930 343,64	-2 077 277,75	-2 077 277,75
Résultat de l'exercice	24 892 219,24	24 892 219,24	17 523 105,85	17 523 105,85
Acomptes sur distribution	-21 961 875,60	-21 961 875,60	-19 600 383,60	-19 600 383,60
TOTAL GÉNÉRAL	369 107 237,27	-	-13 057 502,93	356 049 734,34

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
PRODUITS IMMOBILIERS	31 059 800,67	36 585 750,65
Loyers	22 738 068,13	24 276 918,41
Produits annexes	731 072,30	2 231 167,05
Produits annexes	722 431,54	2 229 667,05
Autres produits de gestion courante	8 640,76	1 500,00
Transferts de charges immobilières	-	62 629,50
Produits des participations contrôlées	1 723 474,42	1 787 251,31
Reprises de provisions	646 777,97	3 560 176,49
Reprises sur provisions pour gros entretien	51 875,00	2 948 551,67
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	594 902,97	611 624,82
Charges remboursées par les locataires	1 809 540,93	2 024 668,08
Primes d'assurance	73 923,77	56 341,97
Taxes foncières	1 364 530,02	1 505 217,42
Taxes sur les bureaux	371 087,14	463 108,69
Remboursements de gros entretien	-	-
Charges facturées	3 410 866,92	2 642 939,81
Taxes locatives	318 302,50	292 772,10
Charges locatives	3 092 564,42	2 350 167,71

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
CHARGES IMMOBILIÈRES	9 843 999,91	8 739 599,00
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 221 770,82	4 667 607,89
Primes d'assurance	73 923,77	56 341,97
Taxes foncières	1 364 530,02	1 505 217,42
Taxes sur les bureaux	371 087,14	463 108,69
Taxes locatives	318 302,50	292 772,10
Charges locatives	3 093 927,39	2 350 167,71
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 110 616,70	58 305,48
Entretiens, réparations	702 705,26	8 389,47
Travaux refacturables	407 911,44	49 916,01
Travaux de gros entretien	7 567,36	-1 177,07
Autres charges immobilières	2 806 615,94	2 953 162,47
Services extérieurs	1 003 179,13	1 449 968,15
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	986 406,38	1 412 395,81
Primes d'assurance	16 772,75	37 572,34
Autres services extérieurs	637 108,99	561 824,29
Commissions et honoraires	563 294,10	475 573,86
Frais de contentieux	73 814,89	85 542,43
Publicité, insertions	-	708,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	1 166 327,82	941 370,03
Impôts fonciers	623 914,36	565 177,34
Taxes locatives	199 173,99	162 600,12
Taxes sur les bureaux	267 026,66	194 381,52
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	76 212,81	19 211,05
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	51 875,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	697 429,09	1 009 825,23
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	697 429,09	1 009 825,23
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	21 215 800,76	27 846 151,65
PRODUITS D'EXPLOITATION	-	31 792,50
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	31 792,50
CHARGES D'EXPLOITATION	3 116 983,97	2 818 755,03
Commissions de la société de gestion	2 421 062,61	2 381 833,28
Commission de gestion	2 421 062,61	2 350 040,78
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	-	31 792,50
Charges d'exploitation de la société	140 111,28	282 862,02
Services extérieurs	80 007,28	212 569,02
Honoraires	91 524,65	117 674,26
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	-16 697,90	89 200,65
Cotisations et contributions	5 180,53	5 694,11

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
Impôts et taxes	60 104,00	70 293,00
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	60 104,00	70 293,00
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	514 765,39	112 446,80
Frais de tenue de conseils et assemblées	126 234,87	112 467,85
Pertes sur créances irrécouvrables	321 770,63	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	66 759,89	-21,05
Dotations aux amortissements d'exploitation	41 044,69	41 612,93
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-3 116 983,97	-2 786 962,53
PRODUITS FINANCIERS	437 830,02	798 399,77
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	437 830,02	798 399,77
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	1 013 540,96	937 363,39
Charges d'intérêts des emprunts	1 013 540,96	937 363,39
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-575 710,94	-138 963,62
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	2,01
Produits exceptionnels	-	2,01
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	28 008,27
Charges exceptionnelles	-	28 008,27
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-28 006,26
TOTAL DES PRODUITS	31 497 630,69	37 415 944,93
TOTAL DES CHARGES	13 974 524,84	12 523 725,69
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	17 523 105,85	24 892 219,24

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI FRANCE INVESTIPIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Pas de fait caractéristique sur l'année 2025.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- L'imputation sur les plus ou moins-values de cessions des commissions d'arbitrages facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 499 125 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 31 792,50 €.
- L'imputation sur les plus ou moins-values de cessions d'honoraires divers a été comptabilisée en déduction de ces derniers au 31 décembre 2025 pour un montant de 197 710 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 59 329,50 €.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers ci-après constate par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par notre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

En 2025, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation et 100 % d'une expertise sur visite.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe « Evaluation des immobilisations locatives ». Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

Plan prévisionnel d'entretien

Le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Comptabilisation des loyers

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2023 avec les locataires impactés par ce contexte de crise, ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances douteuses

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Commissions de la société de gestion

Conformément à l'article 17 des statuts et la note d'information actualisée :

La Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 8,50 % hors taxes au maximum (soit 10,20 % au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2025).

Le taux appliqué en 2025 est de 8,50 %.

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion perçoit une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession assise sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI est calculée comme indiquée ci-dessous :

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Sur les ventes
Produit des ventes <= à 3,5 %	2,50 % H.T.
Produit des ventes > à 3,5 % et <= à 10 %	2,25 % H.T.
Produit des ventes > à 10 %	2,00 % H.T.

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié HT à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié HT suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci avant), une commission d'arbitrage de 1,75 % HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2024	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	348 613 075,58	12 166 102,98	1 774 822,80	29 185 334,63	333 368 666,73
Frais d'acquisitions	9 273 401,01	-	-	159 061,00	9 114 340,01
Immobilisations en cours	657 240,78	-	-	408 518,97	248 721,81
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	358 543 717,37	12 166 102,98	1 774 822,80	29 752 914,60	342 731 728,55
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	1 456 308,98	-	-	101,80	1 456 207,18
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	357 087 408,41	12 166 102,98	1 774 822,80	29 752 812,80	341 275 521,39
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	23 299 990,00	-	-	-	23 299 990,00
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
TOTAL	23 299 990,00	-	-	-	23 299 990,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, act. et créances ratt. stes non contrôlées	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	380 387 398,41	12 166 102,98	1 774 822,80	29 752 812,80	364 575 511,39

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	254 565 652,63	298 618 000,00	266 814 753,14	297 884 375,00
Commerces	89 762 382,89	133 002 550,00	89 564 368,38	133 872 375,00
Entrepôts, locaux d'activité	838 469,59	2 150 000,00	838 469,59	1 900 000,00
Cliniques	-	-	5 127 103,96	3 750 000,00
Écart de réévaluation	-4 139 705,49	-	-5 914 528,09	-
TOTAL	341 026 799,62	433 770 550,00	356 430 166,98	437 406 750,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	248 721,81	-	657 240,78	-
TOTAL	248 721,81	-	657 240,78	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	-	-	-	-
Camping PAPF1 SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	23 299 990,00	27 095 258,71	23 299 990,00	25 636 368,00
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	23 299 990,00	27 095 258,71	23 299 990,00	25 636 368,00
TOTAL GÉNÉRAL	364 575 511,43	460 865 808,71	380 387 397,76	463 043 118,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2024	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Provision 2025
Dépenses prévisionnelles sur 2021	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2022	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2023	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	51 875,00	-	-	-	51 875,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	51 875,00	-	-	-	51 875,00	-

AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (220 376 actions)				
Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	9 878 276,85	25 743 687,57	9 878 276,85	24 757 629,09
Dettes	-	-282 085,89	-	-1 141 502,23
Autres actifs	10 551 809,32	688 090,56	10 551 809,32	691 644,07
Disponibilités	2 869 903,83	945 566,46	2 869 903,83	1 328 597,06
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	23 299 990,00	27 095 258,71	23 299 990,00	25 636 368,00
Compte Courant	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	23 299 990,00	27 095 258,71	23 299 990,00	25 636 368,00

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	23 299 990,00	27 095 258,71	411 933 294,93	26 979 467,87	421 666 681,42	6,43 %
TOTAL	23 299 990,00	27 095 258,71	411 933 294,93	26 979 467,87	421 666 681,42	-

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Fonds de roulement syndics	164 351,95	164 803,95
TOTAL	164 351,95	164 803,95

Détail des dettes financières	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Emprunts contractés par la SCPI	30 000 000,00	25 227 266,60
Dépôts de garantis versés	3 753 868,93	4 586 836,21
Autorisation de débit banque	-	-
TOTAL	33 753 868,93	29 814 102,81

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Néant.

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2025
BECM	BECM/6MOIS	12/06/2025	12/06/2032	1,65 % + euribor 6 mois	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
TOTAL							30 000 000,00
Intérêts courus sur emprunts							-
TOTAL GÉNÉRAL							30 000 000,00

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	30 000 000,00	30 000 000,00
TOTAL	-	-	30 000 000,00	30 000 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2025
Appels de charges syndics et ADB	6 602 028,32
Fournisseurs avances et acomptes sur commandes	-
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	2 816 138,31
Débiteurs divers	5 047 234,65
Créances fiscales	4 464 361,74
Quote part Indivisaire à recevoir	209 164,91
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Souscription versée	-
TOTAL	19 138 927,93

Détail des dettes diverses	31/12/2025
Acomptes sur charges refacturées	6 671 592,23
Fournisseurs d'immobilisations	719 934,75
Dettes fiscales	1 129 572,49
Quote part Indivisaire à reverser	520 526,29
Locataires créditeurs	9 648 151,03
Associés / Dividendes à payer	8 934 077,86
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compte d'attente marché des parts	600 126,40
Indemnité d'assurance sinistre perçue en avance	61 375,80
Créditeurs divers	130 252,04
TOTAL	28 415 608,89

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est 257 233 950,00 € divisé en 1 686 780 parts de 152,50 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2024	257 233 950,00
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	257 233 950,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	72 244 495,49
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	72 244 495,49

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	-12 855 102,32
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	-12 855 102,32

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2024	8 195 303,80
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	8 195 303,80

Il s'agit des corrections de valeurs liées à la réévaluation des immobilisations locatives de la S.C.P.I. absorbante, actées au 31 décembre 1999.

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Solde au 31 décembre 2024	36 966 911,14
Sous-total des immeubles vendus	-8 637 153,05
R+6 LES CARYATIDES LILLE	CARN 299 824,35
KREMLIN BICETRE	ETHO 263 773,32
7 RUE MARIOTTE	MROT 2 033 727,96
TOLBIAC	TOLB -11 234 478,68
Reclassification de frais de cessions ultérieures	-
Sous-Total des régularisations de plus-value de cessions antérieures	-15 315,73
Régularisations de plus-value de cessions	-15 315,73
Sous-Total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs	-
Remplacements ou renouvellements de la période	-
Sous-Total des distributions de plus-value de cessions	-
Distribution plus-value	-2 327 756,40
Solde au 31 décembre 2025	25 986 685,96

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024

Bénéfice net 2024	24 892 219,24
Report à nouveau 2023	20 722 845,41
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	45 615 064,65
Dividendes versés	-21 961 875,60
REPORT À NOUVEAU 2024	23 653 189,05

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	67 111,35	48 430,66
Conseil de surveillance, remboursement de frais	13 975,76	19 215,50
Conseil de surveillance, assurance	4 647,76	4 321,69
Jetons de présence	40 500,00	40 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	321 770,63	-
Autres charges de gestion courante	66 759,89	-21,05
TOTAL	514 765,39	112 446,80

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	15 000,00
Indemnités d'occupation	-50 651,04	81 351,94
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	311 396,84	220 279,53
Travaux refacturés	407 911,44	49 096,34
Contribution additionnelle	2 780,80	2 723,63
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	-2 300,00	1 861 215,61
Indemnités de déspecialisation	53 293,50	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	8 640,76	1 500,00
TOTAL	731 072,30	2 231 167,05

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Frais sur cessions d'actifs immobiliers vendu	-	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers antérieurs à 2025		62 629,50
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2023	-	-
TOTAL	-	62 629,50

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Commission arbitrage sur cession	-	31 792,50
Commissions arbitrage sur cessions 2024 (RSPE)	-	-
Frais divers sur cessions d'immeubles	-	-
Frais de financement BECM	-	-
TOTAL	-	31 792,50

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	437 830,02	798 399,77
TOTAL	437 830,02	798 399,77
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	1 013 540,96	937 363,39
TOTAL	1 013 540,96	937 363,39
RÉSULTAT FINANCIER	-575 710,94	-138 963,62

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières non reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux non reçus	-	-
Produits divers sur exercice antérieur	-	-
Produits divers	-	2,01
TOTAL	-	2,01
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	30,00
Charges diverses	-	27 978,27
Créances devenue irrécouvrables sur l'exercice	-	-
TOTAL	-	28 008,27
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-28 006,26

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions d'arbitrage sur cessions d'actifs immobiliers	499 125,00
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	2 421 062,61

Détails	Montants
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	1 723 474,42
Nominal de l'avance en compte-courant	-
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	414 437,62	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	528 814,83
Créances locataires et comptes rattachés	565 867,15	Locataires avoirs à établir	420 767,66
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	4 375,00	Dettes fiscales	-
Créances fiscales	57 347,04	Intérêts courus sur emprunts	-
Autres produits à recevoir (indemnité d'assurance)	-	Autres charges à payer	-
TOTAL	1 042 026,81	TOTAL	949 582,49

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2025
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	2 252 695,03	697 429,09	594 902,97	-	2 355 221,15
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
TOTAL	2 252 695,03	697 429,09	594 902,97	-	2 355 221,15

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
Promesses d'achats	
N/A	-
Cession des créances	
N/A	-
Covenants bancaires	
La SCPI France Investipierre s'est également auprès de BECM dans le cadre d'un crédit long terme contracté en date du 12 juin 2025, à respecter pendant la durée de l'emprunt, les ratios financiers suivants :	
• Ratio LTV Emprunteur (dette financière nette/ valeur vénale) < 25% ;	-
• Ratio LTV Portefeuille (encours crédit /actifs en garanti) < 65% ;	-
• Ratio DSCR «Ratio de Couverture du Service de la Dette» (EBITDA / Frais financiers nets et des échéances d'amortissement) > 3.	-
Engagements reçus	Montants
Promesses de ventes	
Néant	-
Cautions	
France Investipierre ne detiend aucune caution en engagement hors bilan au 31 décembre 2025	-

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition ⁽¹⁾	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/2000	220	686 021	-	4 310	690 331		
75004 PARIS 28, boulevard de Sébastopol	27/01/2012	137	605 000	-	-	605 000		
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/2000	917	2 103 796	-	127 508	2 231 304		
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/2000	245	716 510	-	-	716 510		
75007 PARIS 6-8, rue du Général Camou	01/01/2000	1 141	3 811 225	-	24 147	3 835 373		
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/2012	100	600 000	-	-	600 000		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht 42,5 % en indivision	01/01/2000	465	3 117 800	-	160 125	3 277 925		
75009 PARIS 43, boulevard Haussmann Vente partielle 2013	27/01/2012	237	1 344 398	-	-	1 344 398		
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/1988	1 299	9 345 887	-	4 688 650	14 034 537		
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/2012	329	1 110 000	-	-	1 110 000		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot 33 % en indivision	27/01/2012	668	4 290 000	-	174 128	4 464 128		
75013 PARIS 69, rue Barrault	01/01/2000	922	1 372 041	-	109 116	1 481 157		
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/2000	1 966	2 210 511	-	9 753 304	11 963 815		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 27,5 % en indivision Cédé le 19/12/2025	30/09/2005 15/09/2015	- -	- -	- -	- -	- -		
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/2000	352	1 524 490	-	185 395	1 709 885		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/2000	503	1 539 735	-	35 501	1 575 236		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50 % en indivision	27/12/2001	1 581	8 746 762	-	438 506	9 185 269		
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/2012	355	1 650 000	-	284 258	1 934 258		
75016 PARIS 4, rue de Longchamps	12/06/2017	1 172	12 060 000	899 186	24 063	12 983 249		
75017 PARIS 28 ter, rue Guersant	01/01/2000	555	1 222 641	-	24 000	1 246 641		
75017 PARIS 7, rue Mariotte Cédé le 12/03/2025	01/01/2000	-	-	-	-	-		
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/2012	95	520 000	-	46 010	566 010		
75017 PARIS 92, avenue des Ternes	27/01/2012	487	2 181 513	-	737 768	2 919 281		
TOTAL BUREAUX PARIS		13 747	60 758 332	899 186	16 816 789	78 474 306	144 260 250	146 958 000

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition ⁽¹⁾	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/2000	1 912	2 103 796	-	44 238	2 148 034		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/2000	664	1 082 388	-	104 125	1 186 513		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/2012	200	560 000	-	2 000	562 000		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	02/12/1987	3 010	14 592 482	-	320 870	14 913 352		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 21 bis et 23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/2000	3 800	1 676 939	-	-	1 676 939		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/1988	697	2 298 177	-	1 464 008	3 762 186		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/2012	310	900 000	-	-	900 000		
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13, quai de Dion Bouton Cédé le 17/07/2023	01/01/2000	-	-	-	-	-		
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	12/02/2007	2 545	6 170 000	61 700	321 585	6 553 285		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripole 58, rue Roger Salengro Cédé en 21/06/ 2024	01/01/2000	-	-	-	-	-		
94250 CHARENTON Place des Marseillais 42,5 % en indivision	20/05/2003	1 831	5 382 200	-	-	5 382 200		
94220 GENTILLY 28, rue d'Arcueil	02/04/2007	7 170	24 000 000	1 917 035	165 378	26 082 413		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		22 139	58 765 983	1 978 735	2 422 203	63 166 922	48 671 625	48 110 000
BUREAUX PROVINCE								
33000 BORDEAUX SAINT-JEAN 38, rue Charles Domercq et 6, rue Pierre Loti	14/12/1988	2 003	2 869 247	-	78 777	2 948 024		
44550 MONTOIR DE BRETAGNE 71 bis et 71 ter, rue Henri Gautier	30/11/2021	10 426	14 724 001	32 086	3 500	14 759 587		
59000 LILLE 556-559, avenue Willy Brandt	18/10/2012	8 558	33 496 000	528 831	1 664	34 026 495		
59000 LILLE 163 bis, avenue de Bretagne	15/09/2020	6 312	19 036 500	1 586 210	33 741	20 656 451		
59223 RONCQ 2 et 2 bis, Avenue de L'Europe et 2, avenue Alcide Gasperi	30/09/2021	9 354	10 110 000	717 756	16 662	10 844 418		
59110 La Madeleine - 40, allée Vauban Cédé le 22/12/2023	19/11/2014	-	-	-	-	-		
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/2000	959	1 142 966	-	-	1 142 966		
67000 STRASBOURG Le Sébastopol 3, quai Kléber Cédé en 2022	27/01/2012	-	-	-	-	-		
69003 LYON 3, cours Albert Thomas Cédé le 19/10/2023	08/01/1988	-	-	-	-	-		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition ⁽¹⁾	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
33800 BORDEAUX Angle formé par la rue Carle Vernet et la rue d'Armagnac Acquis en 2023	17/07/2023	5 456	21 924 324	566 697	175 726	22 666 746		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/2012	445	1 100 000	-	-	1 100 000		
69760 LIMONEST Lieudit "Le bois des Côtes" 304, route Nationale 6 50 % en indivision	27/01/2012	2 232	4 755 000	-	24 738	4 779 738		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		45 746	109 158 037	3 431 580	334 808	112 924 425	104 952 500	103 550 000
COMMERCES PARIS								
75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/2000	283	1 372 041	-	211 932	1 583 973		
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/2012	157	1 925 000	-	3 940	1 928 940		
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/2000	102	375 025	-	-	375 025		
75005 PARIS 16, boulevard de l'Hôpital	01/01/2000	336	507 655	-	-	507 655		
75006 PARIS 89, boulevard du Montparnasse	01/01/2000	114	1 237 886	-	-	1 237 886		
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/2000	125	653 614	-	4 240	657 854		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne 47 % en indivision	27/01/2012	14	987 000	-	-	987 000		
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint Honoré 50 % en indivision	27/01/2012	99	3 600 000	-	-	3 600 000		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/2000	188	1 070 192	-	3 500	1 073 692		
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9-11, passage Abel Leblanc	01/01/2000	433	1 097 633	-	-	1 097 633		
75012 PARIS 21, rue de Citeaux	27/01/2012	876	2 700 000	-	9 104	2 709 104		
75012 PARIS 34 rue de Reuilly	04/09/2020	1 916	18 363 790	1 348 349	-	19 712 139		
75012 PARIS 37, avenue du Général Bizot	01/01/2000	220	343 010	-	-	343 010		
75015 PARIS 4, rue de la Croix Nivert	01/01/2000	194	747 000	-	-	747 000		
75015 PARIS 349, Rue de Vaugirard 40 % en indivision	27/01/2012	121	1 280 000	-	-	1 280 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/2000	48	378 074	-	-	378 074		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50 % en indivision	27/01/2012	106	2 700 000	-	-	2 700 000		
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/2000	45	167 694	-	-	167 694		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/2000	55	379 598	-	-	379 598		
75018 PARIS 100-102, avenue de Saint-Ouen	01/01/2000	133	368 927	-	-	368 927		
TOTAL COMMERCES PARIS		5 563	40 254 139	1 348 349	232 716	41 835 203	66 042 375	66 062 550

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisi- tion ⁽¹⁾	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, Grande-Rue Charles de Gaulle	01/01/2000	32	83 847	-	-	83 847		
95610 ERAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/2000	110	347 584	-	3 500	351 084		
91070 BONDOUFLE 6, rue du Canal	22/12/2021	6 808	10 900 000	788 594	6 862	11 695 457		
91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/2012	2 112	3 500 000	-	3 500	3 503 500		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		9 062	14 831 431	788 594	13 862	15 633 888	16 220 000	15 970 000
COMMERCES PROVINCE								
06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/1988	1 232	1 372 041	-	3 500	1 375 541		
27000 EVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/2000	91	137 204	-	3 240	140 444		
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/2000	439	399 416	-	5 850	405 266		
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnellerie	01/01/2000	70	144 827	-	-	144 827		
31000 TOULOUSE Angles des rues Paul Vidal et Louis Deffès et place Occitane	01/01/2000	745	1 524 490	-	207 419	1 731 909		
33000 BORDEAUX 15, cours Georges Clémenceau	01/01/2000	88	160 071	-	-	160 071		
33000 BORDEAUX 1, Cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/2000	90	553 390	-	4 200	557 590		
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/2000	131	135 680	-	-	135 680		
38080 L'ISLE D'ABEAU Centre commercial régional 25, rue des sayes	27/01/2012	793	4 200 000	-	8 637	4 208 637		
45000 ORLEANS 81, boulevard Alexandre Martin	01/01/2000	222	457 347	-	-	457 347		
45000 ORLEANS 8, place du Martroi	01/01/2000	714	437 529	-	6 400	443 929		
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/2000	59	88 420	-	2 790	91 210		
51100 REIMS Angles rues de Talleyrand et du Cadran Saint-Pierre	01/01/2000	318	1 096 108	-	-	1 096 108		
51100 REIMS 74, rue de Vesle	01/01/2000	59	201 233	-	-	201 233		
54000 NANCY 47, rue Saint-Dizier	01/01/2000	169	844 568	-	5 650	850 218		
54000 NANCY 2, rue Gilbert	01/01/2000	100	176 841	-	2 980	179 821		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/2000	143	121 959	-	156 942	278 901		
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/2000	113	137 204	-	-	137 204		
59320 ENGLOS ET SEQUEDIN Centre Commercial d'Englos Sequedin	01/01/2000	2 403	1 547 289	-	3 500	1 550 789		
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/2000	293	251 541	-	4 650	256 191		
60200 COMPIÈGNE 26, rue de Solférino	01/01/2000	93	131 106	-	-	131 106		
64000 LESCOAR 6, rue Flandres Dunkeraue	30/05/1988	903	716 510	-	10 813	727 323		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition ⁽¹⁾	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2024	2025
64100 BAYONNE 22, boulevard du BAB Acquis en 2022	28/12/2022	2 838	8 972 800	667 896	-	9 640 696		
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/2000	277	1 646 449	-	-	1 646 449		
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/2000	118	289 653	-	3 535	293 188		
76600 LE HAVRE 26, av. René Coty Cédé le 10/07/2023	01/01/2000	-	-	-	-	-		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/2000	745	868 959	-	-	868 959		
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/2000	87	147 876	-	-	147 876		
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/2000	1 683	4 421 022	-	13 756	4 434 778		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		15 016	31 181 534	667 896	443 862	32 293 292	51 610 000	50 970 000
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac Cédé en 2022	30/12/2008 31/12/2009	-	-	-	-	-		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		-	-	-	-	-	-	-
ENTREPÔTS PROVINCE								
59700 MARCQ EN BAROEUL 70, avenue de Flandre	01/01/2000	3 183	838 470	-	-	838 470		
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		3 183	838 470	-	-	838 470	1 900 000	2 150 000
RÉSIDENTICE POUR PERSONNES AGÉES RÉGION PARISIENNE								
94270 LE KREMLIN-BICETRE 21, avenue Eugène Thomas 50 % en indivision Cédé en 14/11/2025	03/04/1990	-	-	-	-	-		
TOTAL RÉSIDENTICE POUR PERSONNES AGÉES RÉGION PARISIENNE		-	-	-	-	-	3 750 000	-
ÉCART DE RÉÉVALUATION						-4 139 705		
TOTAL GÉNÉRAL		114 455	315 787 925	9 114 340	20 264 239	341 026 800	437 406 750	433 770 550
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		114 455	315 787 925	9 114 340	20 264 239	341 026 800	414 623 044	433 770 550
IMMOBILISATIONS EN COURS								
BUREAUX PARIS								
75004 PARIS 28, boulevard de Sébastopol	27/01/2012	137	2 620	-	-	2 620		
75007 PARIS 6-8, Rue de la Sizeranne	27/01/2012	100	1 240	-	-	1 240		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht 42,5 % en indivision	01/01/2000	465	-	-	-	-		
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/2012	329	1 217	-	-	1 217		
75012 PARIS 47 boulevard Diderot 33 % en indivision	27/01/2012	668	3 188	-	-	3 188		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 27,5 % en indivision	30/09/2005	-	-	-	-	-		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition ⁽¹⁾	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/2000	503	9 621	-	-	9 621		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50 % en indivision	27/12/2001	1 580	109 403	-	-	109 403		
75016 PARIS 4 rue de Longchamps	12/06/2017	1 172	19 980	-	-	19 980		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/2000	-	-	-	-	-		
TOTAL BUREAUX PARIS		4 955	147 268	-	-	147 268	-	-
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/2012	200	30 424	-	-	30 424		
94250 CHARENTON Place des Marseillais 42,5 % en indivision	20/05/2003	1 831	5 492	-	-	5 492		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		2 031	35 916	-	-	35 916	-	-
BUREAUX PROVINCE								
59000 LILLE 163 bis, avenue de Bretagne	15/09/2020	6 312	12 412	-	-	12 412		
33800 BORDEAUX Angle formé par la rue Carle Vernet et la rue d'Armagnac Acquis en 2023	17/07/2023	5 456	6 713	-	-	6 713		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		11 768	19 126	-	-	19 126	-	-
COMMERCES PARIS								
75006 PARIS 89, boulevard du Montparnasse	01/01/2000	114	8 460	-	-	8 460		
75012 PARIS 34, rue de Reuilly	04/09/2020	1 916	8 580	-	-	8 580		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50 % en indivision	27/01/2012	106	16 261	-	-	16 261		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/2000	55	422	-	-	422		
TOTAL COMMERCES PARIS		2 191	33 724	-	-	33 724	-	-
COMMERCES PROVINCE								
38080 L'ISLE D'ABEAU Centre commercial régional 25, rue des sayes	27/01/2012	793	-	-	-	-		
45000 ORLEANS 81, boulevard Alexandre Martin	01/01/2000	222	937	-	-	937		
54000 NANCY 2, rue Gilbert	01/01/2000	100	1 595	-	-	1 595		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/2000	143	3 796	-	-	3 796		
64000 LESCAR 6, rue Flandres Dunkerque	30/05/1988	903	-	-	-	-		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/2000	745	6 360	-	-	6 360		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		2 906	12 688	-	-	12 688	-	-
TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		23 851	248 722	-	-	248 722	-	-
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		23 851	248 722	-	-	248 722	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition (1)	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES								
CAMPING PROVINCE								
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1								
• Côte de Nacre – ST AUBIN SUR MER (14) 17, rue du Général Moulton • Douce Quiétude – ST RAPHAEL (83) 3435, bd Jacques Baudino • Le Col Vert – VIEILLE SAINT GIRONS (40) 1548, route de l'Etang • Plein Air des Chênes – CLAPIERS (34) Avenue Georges Frêche • Hervé Vagues – VENDRES PLAGE (34) Chemin des Montilles • Soustons - NICOT LES PINS (40) 63, avenue de Port d'Albert • Blue Bayou - VENDRES (34) - Les Sablons • Tamaris - FRONTIGNAN (34) - Mas d'Ingril • 2 fontaines - NEVEZ (29) - Feunteun Vihan • Le Littoral - TALMONT ST HILAIRE (85) Rue du porteau • Les Peneyrals - SAINT CRÉPIN ET CARLUCET (24) • L'Orée du Bois - LES MATHES (17) 225, route de la Bouverie • Les Alicourts - PIERREFITTE SUR SAULDRE (41) • Le Ranolien - PERROS GUIREC (22) Chemin du Skewel • La Grande Dague - ATUR (24) - La Grande Dague • Camping Château des Marais - MUIDES DUR LOIRE (41) - 27/29, rue de Chambord • Camping Sequoia - SAINT JUST LUZAC (17) La Prise des Auneaux • Camping La Dragonnière - VIAS (34) 2024, chemin de Vias a Portigranes • Camping Soleil Vivarais - SAMPZON (07) Route du Rocher • Camping de L 'anse du brick - MAUPERTUS-SUR-MER (50) - 18, anse du Brick • Camping la Ribeyre - MUROL (63) - Jassat • Camping Escale Saint Gilles - BENODET (29) Cor de la mer • Moulin de l'éclis – ASSERAC (44) 5 bis, rue de la Plage • Le Kerou - CLOHARS-CARNOET (29) 15, rue des Ajoncs • Port Manech- NEVEZ (29) - 10, Kercouliou Stang • Camping Carbonnier - SAINT-MARTIAL DE NABIRAT (24) • Ptit Bois - SAINT JOUAN DES GUERETS (35) La Lande Chalandouse • Europa Camping Village - CAVALLINO-TREPORTI (Italie) - 332 Via Fausta • Etruria Camping Village - CASTAGNETO CARDUCCI (Italie) - 4 Via Del Dentice								
	15/06/2017	302 530	23 299 990	-	-	23 299 990	25 636 368	27 095 259
6,43 % en indivision(2)								
TOTAL CAMPING PROVINCE		302 530	23 299 990	-	-	23 299 990	25 636 368	27 095 259
TOTAL GENERAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		302 530	23 299 990	-	-	23 299 990	25 636 368	27 095 259

⁽¹⁾ Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1er janvier 2005.

⁽²⁾ 6,43 % pour l'OPPCI.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir.

La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des mètres existants.

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale mixte du 11 juin 2026

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2025 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Fin du mandat du commissaire aux comptes suppléant ;
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 14 – « Nomination de la société de gestion » des statuts ;
- Modification de l'article 18 – « Conseil de surveillance » des statuts ;
- Modification de l'article 20 – « Assemblée générale » des statuts ;
- Modification de l'article 21 – « Assemblée générale ordinaire » des statuts ;
- Modification de l'article 22 – « Assemblée générale extraordinaire » des statuts ;
- Modification de l'article 23 – « Consultation par correspondance » des statuts ;
- Pouvoir pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2025.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2025	17 523 105,85 €
Majoré du report à nouveau antérieur	23 653 189,05 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	41 176 294,90 €

Affecté comme suit :

DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2025	19 600 383,60 €
--	------------------------

(Entièrement/partiellement distribué sous forme de 4 acomptes)

NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	21 575 911,30 €
---------------------------------	------------------------

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2025 s'élève à 11,62 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1 ^{er} trim 2025	2 ^e trim 2025	3 ^e trim 2025	4 ^e trim 2025
Pour un trimestre entier	3,25 €	2,79 €	2,79 €	2,79 €

Il est rappelé qu'il a été distribué sur l'exercice 2025 une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » à hauteur de 2 327 756,40 € soit 1,38 € par part. Également, il est rappelé qu'il a été distribué sur l'exercice 2025, la « fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI » à hauteur de 168 678,00 € soit 0,10 € par part. La distribution totale 2025 s'élève à 13,10 € par part.

Ce qui donne le tableau suivant avec les montants totaux distribués trimestriellement incluant la plus-value et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI :

Jouissance	1 ^{er} trim 2025	2 ^e trim 2025	3 ^e trim 2025	4 ^e trim 2025
Pour un trimestre entier	3,25 €	3,35 €	3,25 €	3,25 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers, entraînant pour elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- à apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions,
- et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la Société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu'à une assemblée générale qui en déciderait autrement.

L'assemblée générale ordinaire prend acte que :

- le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 173 935 €.
- le montant à régulariser sur les distributions des porteurs de parts personnes morales non-résidentes s'élève 749,27 €.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, dans le cadre des refinancements, des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la fin du mandat du commissaire aux comptes suppléant, KPMG AUDIT FSI.

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

Il y a cette année 2026, 14 candidatures pour 3 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les trois candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- SACRA représentée par Steve BAUMANN (en renouvellement)
- Laëtitia BIZOUARD
- Philippe CABANIER
- Christophe CUSSAC
- Christian DESMAREST
- Jean Marc ETIENNE
- Henry de GANAY
- Olivier KIMMEL
- Christian LEFEVRE
- Jacques MORILLON
- Thierry OUDIN
- Patrick SCHARTZ
- Patrick WASSE
- SC REGLISSE représentée par Thierry OUDIN

Ces trois candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2028.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.



RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - FRANCE INVESTIPIERRE

9^{ème} résolution - 3 postes à pourvoir - 14 candidats

Prénom - Nom du candidat	Âge	Nombre de parts	Statut : nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (S.A.C.R.A.)	N/A	17 000	Renouvellement	4	Représentée par Stève BAUMANN - Président du Directoire de la SACRA Membre du Jury de l'Institut des Actuariats Gérant de la SCI SAKKARAU Intervenant dans l'enseignement supérieur (actuariat, réglementation)
Laëtitia BIZOUARD	43	750	Nouveau	1	Ostéopathe Gestionnaire de foncière familiale
Philippe CABANIER	54	146	Nouveau	11	Directeur financier investisseur privé en SCPI depuis 24 ans
Christophe CUSSAC	79	407	Nouveau	0	Commissaire aux comptes - Expert-comptable Groupe Mazars Directeur financier PME cotée en bourse
Christian DESMAREST	64	410	Nouveau	6	À la retraite - Ingénieur marketing chez Schneider Electric Diplômé de l'Institut National Polytechnique de Grenoble Investisseur privé - gestionnaire d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 35 ans
Jean Marc ETIENNE	69	200	Nouveau	2	Dirigeant de société Gestionnaire de foncière familiale
Henri de GANAY	69	482	Nouveau	1	Directeur honoraire de la Banque de France depuis février 2022 Directeur juridique de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution jusqu'en février 2022
Olivier KIMMEL	47	105	Nouveau	2	Conseiller en immobilier pour le réseau Axo Investisseur privé Associé de SCPI et associé fondateur Membre du conseil de surveillance de 2 SCPI
Christian LEFEVRE	75	180	Nouveau	5	Responsable de Centre Banque Privée BNPP Ingénieur financier Cardif Assurance Vie Chargé de cours au Centre de formation de la Profession Bancaire CFPB Président d'un club service
Jacques MORILLON	61	361	Nouveau	12	Ingénieur Investisseur immobilier et bailleur privé
Thierry OUDIN	63	200	Nouveau	1	Investisseur et bailleur privé Vice-Président du conseil de surveillance de la SCPI SOPRORENTE Ancien Directeur commercial institutionnel (Allianz Immovalor, gestionnaire SCPI et OPCI)
Patrick SCHATZ	57	135	Nouveau	2	Responsable commercial Tesch
Patrick WASSE	62	1 304	Nouveau	6	Chargé des engagements Société Générale de Service
SC REGLISSE	N/A	581	Nouveau	1	Représentée par Thierry OUDIN Investisseur et bailleur privé Vice-Président du conseil de surveillance de la SCPI SOPRORENTE Ancien Directeur commercial institutionnel (Allianz Immovalor, gestionnaire SCPI et OPCI)

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l'assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l'alinéa 2 de l'article 14 « Nomination de la société de gestion » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS ~~REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France~~ ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP, ~~BNP PARIBAS REIM France~~, Société Anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4.309.200 Euros, ayant son siège social 50 Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 300 794 278, est désignée comme société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l'assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification de la dénomination sociale telle que celle-ci aura finalement été décidée par l'assemblée générale de la société de gestion.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l'assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l'alinéa 2 de l'article 14 « Nomination de la société de gestion » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS ~~REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France~~ ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP, BNP PARIBAS REIM France, Société Anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4.309.200 Euros, ayant son siège social ~~50 Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt~~ Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 300 794 278, est désignée comme société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l'assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification du siège social tel que celui-ci aura finalement été décidée par l'assemblée générale de la société de gestion.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 18 « Conseil de surveillance » des statuts comme suit :

« .../... »

3. ORGANISATION

Le conseil de surveillance élit à la majorité absolue des membres présents et représentés un Président ainsi qu'un Vice-Président qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membres du conseil de surveillance ou pour une durée inférieure déterminée par le conseil de surveillance.

Si la majorité absolue n'est pas atteinte, ils sont élus au second tour à la majorité des présents et représentés.

En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI, ou le plus âgé en cas d'égalité des parts (dans le cas d'une personne morale, c'est l'âge du représentant déclaré dans l'acte de candidature au conseil de surveillance qui est pris en compte, ou du représentant légal de la personne morale à défaut de déclaration).

En cas d'absence du Président, le conseil est présidé par le Vice-Président. Si ce dernier est absent, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, par courrier simple ou par tout moyen écrit, y compris par courrier électronique, soit du Président ou de la moitié des membres en fonction, soit de la société de gestion, au moins deux fois par an à l'initiative de cette dernière. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres du conseil de surveillance peuvent tenir leurs réunions par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective. ~~dans les conditions arrêtées dans un règlement intérieur approuvé par le conseil de surveillance.~~ Les membres participant à une réunion par ces moyens sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, ainsi que, le cas échéant, pour l'attribution des jetons de présence.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, ou donner même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de trois de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis

à vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président de la séance et le secrétaire ou à défaut par deux membres du conseil.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du conseil ou encore par la société de gestion.

Les membres sont tenus à la confidentialité des débats. Ils s'interdisent d'utiliser tant pour eux-mêmes que pour leurs alliés et affiliés, toute information portée à leur seule connaissance.

Dans le cadre des dispositions législatives et des règlements applicables, ainsi que des dispositions statutaires, le conseil de surveillance peut se doter d'un règlement intérieur dont l'objet est de préciser et compléter les règles applicables à ses membres et à son fonctionnement. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 20 – « Assemblées Générales » des statuts comme suit :

« Article 20 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation, dans le département du siège social ou dans les départements limitrophes.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) Par le conseil de surveillance,
- b) Par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) Par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence,
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d) Par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts ou pour toutes autres décisions que ceux-ci lui attribuent ou encore prévues par la réglementation en vigueur et d'« ordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou de voter par procuration en désignant ou non un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance, selon les modalités prévues par la réglementation.

Pour le calcul du quorum, la date à laquelle il ne sera plus tenu

compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Tout associé peut également, si la société de gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées réglementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées réglementairement et dès lors que l'avis de convocation le prévoit.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux, établis conformément à la réglementation, qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, et avisent sans délai la société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante **se tenant sur première convocation.**

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés.

Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. »

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 21 « Assemblée Générale Ordinaire » des statuts comme suit :

« Article 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace-le ou les Commissaires aux Comptes ainsi que les membres du conseil de surveillance. Elle fixe la rémunération de ces derniers.

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion.

Elle approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société.

Elle nomme, révoque et pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14.

Elle statue sur les conventions entre la SCPI et la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le dixième du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, ~~sans condition de quorum.~~ »

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 22 « Assemblées Générales Extraordinaires » des statuts comme suit :

« Article 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social.

Elle statue sur les mesures prévues par l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- Fixer les modalités de l'augmentation et de la réduction du capital,
- Constaté les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le dixième du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, ~~sans condition de quorum.~~ »

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 23 « Consultation par correspondance » des statuts comme suit :

« Article 23 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés sous réserve que la participation des associés respecte les conditions de quorum et de majorité sur première convocation d'une assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion. »

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

18, rue des Pyramides - Paris

© Meero



GLOSSAIRE

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage peut avoir pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité des revenus fonciers. Pour les personnes morales soumises à l'IS, ces revenus sont intégrés au résultat imposable dans les conditions de droit commun.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier. À ce titre, les personnes physiques se voient appliquer la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et les personnes morales soumises à l'IS intègrent ces revenus financiers dans leur résultat imposable à l'IS.

Pour les personnes physiques résidentes de France, l'impôt sur le revenu au titre des revenus financiers est dû au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement global (prélèvement forfaitaire unique - PFU) de 30 %, sauf option pour l'imposition au barème progressif.

Pour les associés non-résidents de France, les produits financiers issus de dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source, dont le taux peut varier en fonction de la situation fiscale et géographique des associés. Le taux de

retenue à la source est en principe de 12,8 % pour les associés non-résidents personnes physiques et de 25 % pour les personnes morales non-résidentes.

Pour le calcul du montant brut des revenus, les prélèvements d'impôts versés par la SCPI pour le compte de l'associé sont réintégrés.

ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La PGA est l'indicateur qui mesure la performance réelle d'une SCPI sur un an. La PGA correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation :

- du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable;
- 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 CESSIION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Le rendement global immobilier s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

RÈGLEMENT SFDR (SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION)

La réglementation SFDR est une réglementation européenne qui établit des obligations de transparence au niveau de certains produits et services financiers liés à la gestion pour compte de tiers et de leurs producteurs ou gestionnaires.

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 (TRI) 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 « ASPIM » (TOF)

Le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, 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 loué. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI à capital fixe)

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.

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.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI à capital variable)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

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.

BNP Paribas REIM fait partie de BNP Paribas Asset Management

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE)

S.A. à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 4 309 200 euros

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS NANTERRE - Code APE 6630 Z

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - n° GP-07000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP Paribas (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_01XHWE

Responsable de l'information financière :

Bertrand ALFANDARI

Contact :

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

E-mail : administratif-reim@bnpparibas.com

Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX

Site internet : www.reim.bnpparibas-am.com

Photo de couverture : 226, rue de Rivoli - 75001 Paris

Crédit photographique : Alterego

Création et mise en page : Tintabule – mai 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

