



## PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/12/2018 **257 233 950 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/12/2018 **1 686 780**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/03/2019 **13 455**

...  
AU 31/12/2018 **13 519**

**VALEUR VÉNALE<sup>1</sup>**  
AU 31/12/2018 **486,0 M€**

**SOIT, PAR PART**  
**288,12 €**

<sup>1</sup> Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/03/2019 **126**

(dont 10 immeubles détenus indirectement)

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/03/2019 **192**

**SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE**  
AU 31/03/2019 **146 890 m<sup>2</sup>**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE<sup>2</sup>

(AU 31/03/2019)

<sup>2</sup> En % des valeurs vénales au 31/12/2018, corrigées des acquisitions et cessions 2019, participations incluses.



**PARIS** **39,2 %**

**RÉGION PARISIENNE** **23,9 %**

**AUTRES RÉGIONS** **36,9 %**

## RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF<sup>2</sup>

(AU 31/03/2019)

**BUREAUX** **69,4 %**

**LOCAUX COMMERCIAUX** **21,5 %**

**ENTREPÔTS / LOCAUX D'ACTIVITÉ** **1,9 %**

**AUTRES** **7,2 %**

## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES CONVOCAION ET VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Cher(e) associé(e),

Nous vous rappelons que vous avez désormais la possibilité d'être convoqué(e) et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projets de résolutions,...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre **Espace Associé personnel SCPI**, à partir du site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Nous espérons que ces nouvelles modalités répondront aux besoins exprimés par une grande majorité d'entre vous.



9001, RUE TOBIAS STIMMER - 67400 ILLKIRCH

Illkirch Graffenstaden (67). Prise à bail de 1 467 m<sup>2</sup> de bureaux par Alsachim (secteur pharmaceutique) dans le cadre d'un engagement longue durée. Le précédent locataire, qui occupait également l'immeuble entier, avait libéré les locaux en 2015. Cette relocation, très satisfaisante sur un marché immobilier relativement local, s'est faite sans investissements lourds préalables et à un niveau de loyer quasiment équivalent au précédent (-2%).



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle de France Investipierre se tiendra le **20 juin 2019**.

**Pensez à voter !** Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.



Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

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

L'ACTIF DU TRIMESTRE

## PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION**  
(1<sup>ER</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)  
**3,10 €/PART**

**VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2018**  
**283,53 €/PART**

**PRÉVISION DE DISTRIBUTION 2019<sup>3</sup>**  
ENTRE **11,90 ET 12,90 €/PART**

**VALEUR IFI AU 31/12/2018**  
**216,32 €/PART**

**TOF ASPIM**  
AU 31/03/2019  
**85,7 %**

<sup>3</sup> Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

## L'ACTUALITÉ DE LA SCPI

### ■ Déclaration fiscale 2018 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2019

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.

2. Calcul de la valeur à déclarer :

- Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait<sup>4</sup>
- Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution<sup>4</sup>
- Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2018 s'établit à **216,32€/part** pour la SCPI France Investipierre.

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

Les **déclarations fiscales** sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents sont également adressés par courrier.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### ■ Activité locative du trimestre



**ENTRÉE**

pour un total des loyers annualisés de :

**177 K€**



**LIBÉRATION**



**LOYERS FACTURÉS**

**6,4 M€**

### ■ Taux d'occupation financier



- Locaux loués (TOF « Brut ») : **93,2 %**
- TOF « ASPIM » : **85,7 %**
- Locaux loués en franchises de loyers : **7,5 %**
- Locaux vacants : **6,8 %**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente : **1,1 %**
- Locaux disponibles à la location : **5,7 %**

Rappel : au 31/12/2018, le TOF « ASPIM » était de 91,9% et le TOF « BRUT » de 93,1%.

### ■ Situation locative

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le taux d'occupation financier « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme vacants) s'élève à 85,7%, en diminution par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, où il s'élevait à 91,9%. Cette baisse s'explique principalement par l'augmentation de la part des franchises de loyer (7,5% ce trimestre contre 1,2% au trimestre précédent) du fait notamment de l'actif situé quai Paul Sedaillan à Lyon (69). Pour rappel, le locataire de cet actif, CEGID, a bénéficié de certaines mesures d'accompagnement (étalées sur 2018 et 2019) dans le cadre du renouvellement de son bail pour une durée ferme de 9 ans.

Corrigé des mesures d'accompagnement (franchises, etc.), le taux d'occupation brut se maintient à un bon niveau à plus de 93%.

### ■ Acquisitions et cessions

Trois cessions ont été signées au cours du trimestre pour un prix net vendeur total de 2 000 k€, soit un montant globalement équivalent à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 (1 940 k€). Elles concernent uniquement des actifs de bureaux : 1 499 m<sup>2</sup> avenue Albert 1<sup>er</sup> à Dijon (21), 1 156 m<sup>2</sup> Parc d'activités du Bel Air à Saint-Germain-en-Laye (78) et enfin 928 m<sup>2</sup> avenue Curie à Nanterre (92).

Les actifs de Dijon et Nanterre, obsolètes et durablement vacants, étaient l'un et l'autre des centres de coûts pour la SCPI.

L'investissement du trimestre (5,6 M€, en quote part pour France Investipierre) concerne un actif d'hôtellerie de plein air, via l'OPPCI PAPP1, dans lequel votre SCPI détient une participation.



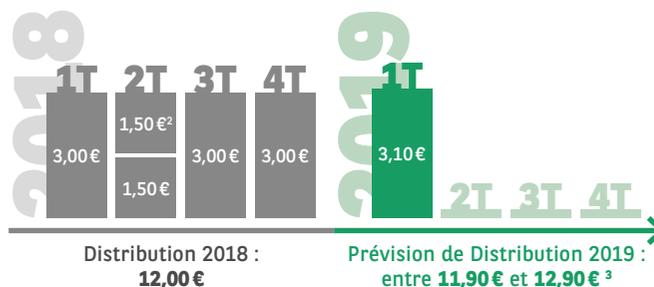
**TOF « ASPIM »  
COMPARÉ AU 4T 2018**

**-6,2 POINTS**

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Rappel des distributions (en € / part)

DATE DE PAIEMENT	25/04/2019
<b>ACOMPTÉ DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART</b>	<b>3,10 €</b>
» Dont revenus de produits financiers	-
» Dont revenus de valeurs mobilières	-
» Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	-
» Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR <sup>1</sup>	-
» Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles <sup>2</sup>	-



<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.

<sup>2</sup> Montants de la plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée du 20 juin 2018.

<sup>3</sup> Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

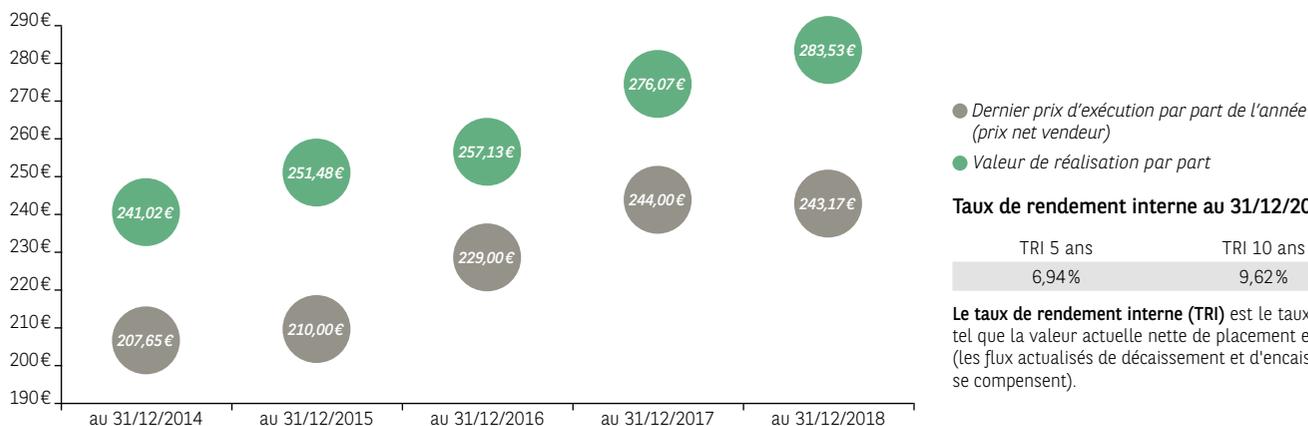
## LE MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs du trimestre



### Indicateurs historiques

Évolution de la valeur de réalisation et du prix d'exécution (par part)



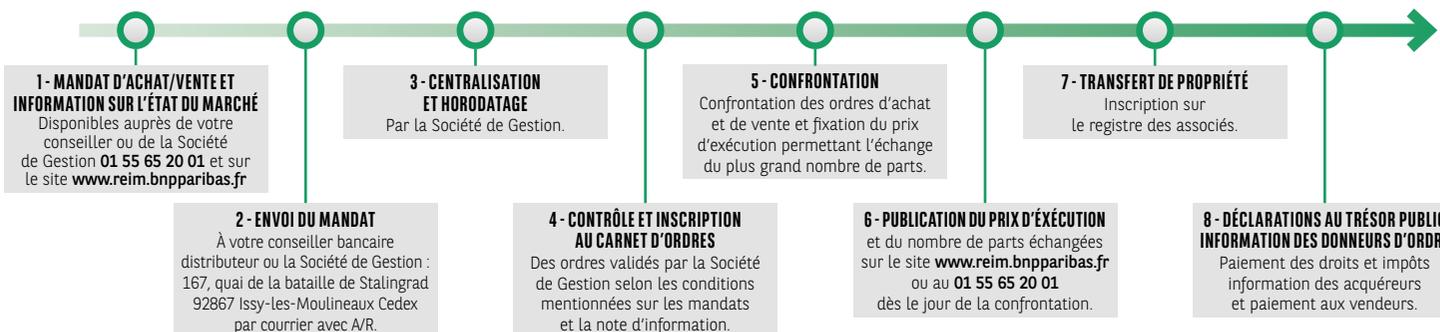
Taux de rendement interne au 31/12/2018

TRI 5 ans	TRI 10 ans
6,94%	9,62%

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

## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.



### Fixation du prix d'exécution

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

### Règles de jouissance

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

### La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)), appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.

France Investipierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI n° 12-24 du 26 octobre 2012 mise à jour en août 2015.

### BNP PARIBAS REIM FRANCE

Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la Société de Gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)