



PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE
AU 31/12/2017 **257 233 950 €**

NOMBRE DE PARTS
AU 31/12/2017 **1 686 780**

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30/09/2018 **13 589**

...
AU 31/12/2017 **13 706**

**VALEUR VÉNALE
DES IMMEUBLES***
AU 31/12/2017 **485,55 M€**

* Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30/09/2018 **134**
(dont 9 immeubles détenus indirectement)

NOMBRE DE LOCATAIRES
AU 30/09/2018 **199**

**SURFACE TOTALE
DU PATRIMOINE**
AU 31/12/2017 **260 957 m²**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

(AU 30/09/2018)

** En % des valeurs vénales au 31/12/2017, corrigées des acquisitions et cessions 2018, participations incluses.



PARIS	40,3 %
RÉGION PARISIENNE	25,0 %
AUTRES RÉGIONS	34,7 %

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF**

(AU 30/09/2018)

BUREAUX	71,6 %
LOCAUX COMMERCIAUX	21,3 %
ENTREPÔTS / LOCAUX D'ACTIVITÉ	3,1 %
... AUTRES	4,0 %

POINT MARCHÉ IMMOBILIER

Bureaux en Île-de-France

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1,87 million de m² au cours des neuf premiers mois de 2018. Elle enregistre une progression de 6% par rapport à la même période de 2017 et dépasse largement sa moyenne décennale pour 9 mois. Cette performance s'explique à la fois par la bonne tenue du marché des grandes surfaces (+3%) mais surtout par la hausse de la demande placée en petites et moyennes surfaces avec +8%. Paris intra-muros et le Croissant Ouest ont été les secteurs les plus dynamiques du trimestre.

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France diminue encore à la fin du 3^{ème} trimestre 2018 pour s'établir à 5,5%. Paris QCA affiche un taux de disponibilité historiquement bas de 1,6%, qui entraîne une hausse des valeurs locatives (+3% en moyenne sur un an). On retrouve également une vacance particulièrement faible dans les secteurs de Paris hors QCA (2,6%) et La Défense (4,5%).

Bureaux en Régions

Avec plus de 857 000 m² placés au 1^{er} semestre, le marché des bureaux en Régions est à son plus haut niveau depuis 2008. Cela représente une hausse de 9% par rapport au 1^{er} semestre 2017 et de 37% par rapport à la moyenne 10 ans. Les transactions progressent pour tous les types de produits, à la fois dans la seconde-main (+8%) et dans le neuf (+11%).

Investissement

Au cours du troisième trimestre 2018, le marché de l'investissement en France a marqué le pas, enregistrant 4,9 milliards d'euros contre 6,3 milliards d'euros au T3 2017. Cependant, grâce à un excellent 1^{er} semestre, le marché enregistre une hausse de 25% sur les 9 premiers mois de l'année comparativement à la même période de 2017. L'ensemble des classes d'actifs affichent de très bons résultats. Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs : ils concentrent 70% des montants investis et affichent une hausse de 26% par rapport à 2017. Grâce à plusieurs transactions d'envergure et la vente de portefeuilles nationaux, les investissements en commerces s'élèvent à 2,4 milliards d'euros, en hausse de 14%. Les taux de rendement « prime » en bureau ont très peu évolué, ayant déjà atteint des niveaux très bas. Aucune baisse significative n'est attendue d'ici la fin de l'année. Le taux « prime » en bureaux dans Paris s'établit donc toujours à 3%.



304, ROUTE NATIONALE 6 - LIMONEST (69)

Cet ensemble immobilier de bureaux, d'une superficie totale de 4 459 m², regroupe deux bâtiments BBC (« Bâtiment Basse Consommation ») situés dans une zone tertiaire et commerciale. En août 2018, un nouveau bail longue durée a pris effet avec un locataire du secteur informatique pour une surface de 319 m² (en quote-part pour votre SCPI, indivisaire à hauteur de 50%). Cette location porte à 82% le taux d'occupation de l'actif.



E-CONVOCAION

Suite à l'assemblée générale annuelle de France Investipierre dont la 2^{ème} lecture s'est tenue le 13 juillet 2018, la possibilité d'être convoqué et de voter par voie électronique est inscrite dans les statuts. Nous invitons tous les associés à prendre connaissance du courrier adressé par la Société de Gestion précisant les conditions de mise en œuvre de la convocation et du vote électronique et à considérer la proposition qui leur est faite.



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

www.reim.bnpparibas.fr

L'ACTIF DU TRIMESTRE

PRINCIPAUX INDICATEURS

DISTRIBUTION
(3^{ème} ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)
3,00 €/PART

PRÉVISION DE
DISTRIBUTION 2018
ENTRE **11,50 ET 12,50 €/PART**

TOF ASPIM
AU 30/09/2018
91,2 %

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART
AU 27/09/2018
240,00 €

VALEUR VÉNALE* DES IMMEUBLES PAR PART
AU 31/12/2017
287,86 €

LA VIE DE LA SCPI

Conseil de surveillance - Appel à candidatures

4 postes de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle. Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au minimum 100 parts de la SCPI France Investipierre. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la lettre de candidature et la déclaration de non condamnation disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France www.reim.bnpparibas.fr et à les envoyer à l'adresse suivante avant le 31 janvier 2019, cachet de la poste faisant foi : BNP Paribas REIM France - Service juridique - 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Le prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'appliquera sur les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2019. Il s'appliquera aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques, au prorata de leur participation dans la SCPI et sur la base des revenus de l'année N-1. Ce prélèvement interviendra soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

Pour l'année 2019, un « crédit d'impôt domiciliation du recouvrement » est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls seront imposés en 2019 :

- les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
- les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).

Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Activité locative du trimestre

3

ENTRÉES

pour un total des loyers de : **133 K€**

6

LIBÉRATIONS

pour un total des loyers de : **596 K€**

1

RENOUVELLEMENT

pour un total des loyers de : **106 K€**

6,4 M€

LOYERS FACTURÉS

Taux d'occupation financier



- Locaux loués : **92,3%**
- TOF «ASPIM» **91,2%**
- Locaux loués en franchises de loyers **1,1%**
- Locaux vacants : **7,7%**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **1,1%**
- Locaux disponibles à la location **6,6%**

Rappel : au 30/06/2018, le TOF «ASPIM» était de 83,1% et le TOF «BRUT» de 93,0%.

Situation locative

Au 3^{ème} trimestre 2018, le taux d'occupation financier « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme vacants) s'élève à 91,2%, en augmentation de plus de 8 points par rapport au 2^{ème} trimestre 2018, où il s'établissait à 83,1%.

Cette hausse s'explique notamment par la diminution de la part des franchises de loyer (1,1% des loyers potentiels ce trimestre contre 9,9% au trimestre précédent) du fait principalement de l'absence de franchise au 3^{ème} trimestre 2018 pour l'actif situé quai Paul Sedailan à Lyon (69).

Pour rappel, le locataire de cet actif a bénéficié de mesures d'accompagnement (étalées sur 2018 et 2019) dans le cadre du renouvellement de son bail pour une durée ferme de 9 ans.

Patrimoine

Aucune acquisition n'a été réalisée directement par la SCPI France Investipierre sur le trimestre.

En revanche, le fonds Plein Air Property Fund 1, spécialisé dans l'hôtellerie de plein air et dans lequel votre SCPI détient une participation, a acquis 4 nouveaux actifs au cours du troisième trimestre. L'acquisition de ce portefeuille, principalement financée par de la dette long terme, porte à 9 le nombre d'actifs du fonds, tous situés dans des zones côtières et de catégorie haut ou très haut de gamme.

Deux cessions ont été signées au cours du trimestre pour un prix net vendeur total de 9 244 K€, à comparer à une valeur d'expertise de 8 690 K€ au 31 décembre 2017. Elles concernent l'entrepôt de 17 000 m² situé à Rumilly - ZI des Pérouses (74) d'une part, et 1 467 m² de bureaux situés ZAC de l'Eraudière à Nantes (44), d'autre part.

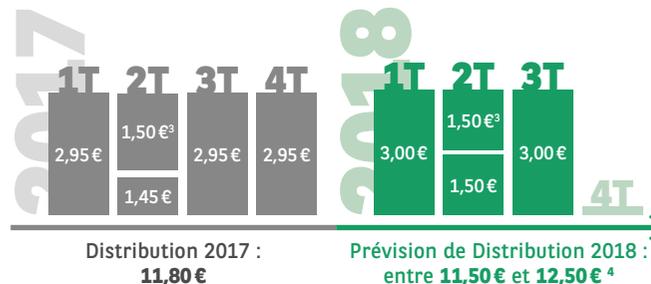
TOF «ASPIM» EN HAUSSE
COMPARÉ AU 2T 2018
+8,1 POINTS

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Rappel des distributions (en € / part)

DATE DE PAIEMENT 25/10/2018
ACOMPTÉ DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2018, PAR PART 3,00 €

- » Dont revenus de produits financiers -
- » Dont revenus de valeurs mobilières¹ -
- » 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'IR² -



¹ France Investipierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 12,8%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2%. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'Etat de résidence (une note explicative des prélèvements appliqués à la source est jointe à l'avis de distribution, en cas de versement de dividendes).

² Sauf cas de dispense justifié.

³ Montants des plus-values versées dans les conditions décidées à l'assemblée du 20 juin 2017 et à l'assemblée du 20 juin 2018.

⁴ 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.

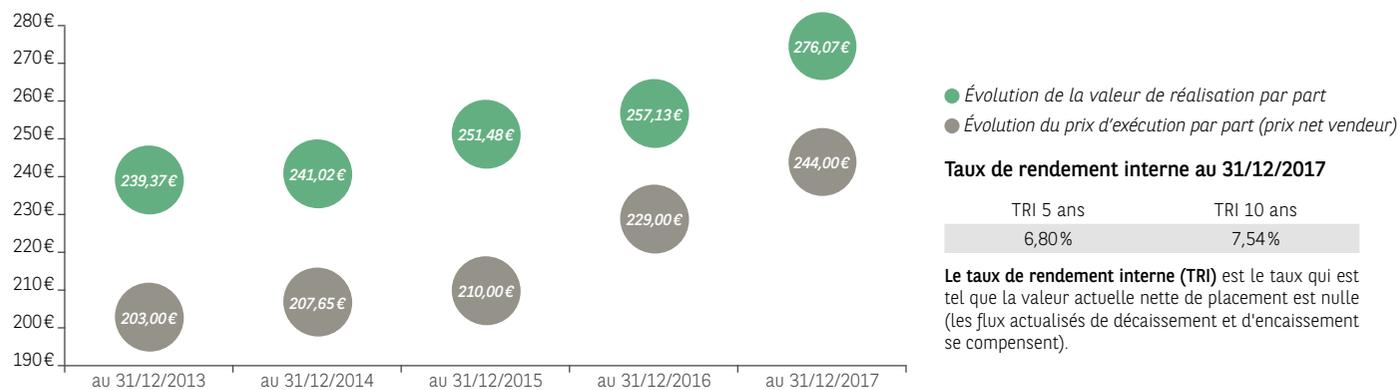
LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre



Indicateurs historiques

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



● Évolution de la valeur de réalisation par part

● Évolution du prix d'exécution par part (prix net vendeur)

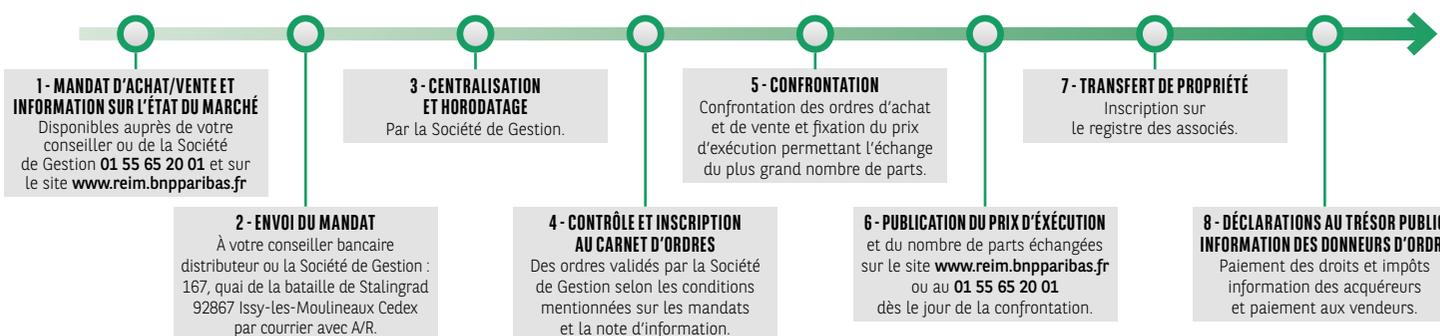
Taux de rendement interne au 31/12/2017

TRI 5 ans	TRI 10 ans
6,80%	7,54%

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 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), 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 juillet 2014.

Société de Gestion BNP Paribas REIM France - Visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} juillet 2007

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) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas