



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 31/12/2018 **13 519**

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

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

* La valeur vénale au 31/12/2018 sera publiée dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31/12/2018 **128**
(dont 9 immeubles détenus indirectement)

NOMBRE DE LOCATAIRES
AU 31/12/2018 **194**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE
AU 31/12/2018 **254 675 m²**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

(AU 31/12/2018)

** 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 31/12/2018)

BUREAUX	71,6 %
LOCAUX COMMERCIAUX	21,6 %
ENTRÉPÔTS / LOCAUX D'ACTIVITÉ	2,7 %
AUTRES	4,1 %



LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),



En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2019, et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets !

Le marché des bureaux a réalisé une belle performance en 2018.

En Île-de-France, 2,5 millions de m² ont été commercialisés sur l'ensemble de l'année, un niveau largement supérieur à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m².

En régions, avec plus de 841 000 m² placés sur les 9 premiers mois de l'année dans les 6 principales villes régionales (Lyon, Lille, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes), le marché des bureaux a réalisé sa meilleure performance historique, soit une hausse de 38% par rapport à la moyenne 10 ans. Lyon et Lille ont clairement porté le marché sur la période en affichant des résultats records et une hausse respective de +30% et +57% de leur volume placé.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec 32,5 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2018 (+19% sur un an). L'ensemble des classes d'actifs a bénéficié de hausses des volumes investis. L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux sur le marché locatif et les taux obligataires toujours faibles expliquent la très bonne orientation du marché de l'investissement.

Durant le quatrième trimestre 2018, le taux de rendement Prime de bureaux a très peu évolué, se situant toujours à 3,0% dans Paris QCA alors qu'il a baissé de manière significative en logistique (4,5%) et en commerce de centre-ville (2,5%).



148/156, RUE GALLIENI
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

L'ACTIF DU TRIMESTRE

Prise à bail de 487 m² de bureau par SPIN Master France dans le cadre d'un engagement de longue durée.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.



E-CONVOCAION

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Nous vous invitons à vous rapprocher de la Société de Gestion qui vous indiquera la marche à suivre.



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

www.reim.bnpparibas.fr

PRINCIPAUX INDICATEURS

DISTRIBUTION (4^{ÈME} ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)
3,00 €/PART

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART
AU 27/12/2018
243,17 €

DISTRIBUTION 2018
12,00 €/PART

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

TOF ASPIM
AU 31/12/2018
91,9 %

LA VIE DE LA SCPI

■ Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'applique à raison des revenus perçus depuis le 1^{er} janvier 2019.

Il s'applique 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 intervient 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 modernisation du recouvrement » est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls sont 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 réalisés par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

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

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2018 au cours du premier trimestre 2019 par courrier, et sur votre Espace Associé.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

■ Activité locative du trimestre



ENTRÉES
pour un total des loyers de :
269 K€



LIBÉRATIONS
pour un total des loyers de :
290 K€



LOYERS FACTURÉS
6,9 M€

■ Taux d'occupation financier



- Locaux loués : **93,1%**
- TOF «ASPIM» **91,9%**
- Locaux loués en franchises de loyers **1,2%**
- Locaux vacants : **6,9%**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **1,3%**
- Locaux disponibles à la location **5,6%**

Rappel : au 30/09/2018, le TOF «ASPIM» était de 91,2% et le TOF «BRUT» de 92,3%.

■ Situation locative

Au quatrième trimestre 2018, le taux d'occupation financier « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme vacants) s'élève à 91,9%, en légère hausse par rapport au trimestre précédent, où il s'établissait à 91,2%.

Le taux d'occupation brut se maintient à un bon niveau, à hauteur de 93,1%.

■ Acquisitions et cessions

Six cessions ont été signées au cours du quatrième trimestre pour un prix net vendeur total de 7 787 K€, à comparer à une valeur d'expertise de 6 048 K€ au 31 décembre 2017.

Elles concernent principalement des actifs vacants qui n'apportaient pas leur contribution à la performance de la SCPI :

- les entrepôts situés à Aubagne (13) et Villebon-sur-Yvette (91) de respectivement 2 204 m² et 1 875 m² ;
- les bureaux situés rue du Général Foy à Paris 8^{ème} et 14/16, rue Molière à Courbevoie (92) de respectivement 283 m² et 378 m².

Par ailleurs, la SCPI a également cédé les bureaux situés à Orléans (45) rue des droits de l'Homme et à Montpellier (34) rue de la Croix Verte, représentant 1 542 m² de bureau. Ces actifs, de faible volume unitaire, n'offraient pas de perspective de valorisation intéressante à court/moyen terme.

Ces arbitrages ont permis à votre SCPI de participer à hauteur de 13,3 M€ à l'augmentation de capital de l'OPPCI PAF1, spécialisé en hôtellerie de plein air et dans lequel votre SCPI détient une participation de 14,36%. Cette augmentation de capital vise à acquérir un dixième établissement situé en bord de mer en Vendée, dans une zone géographique non couverte par les actifs actuellement en patrimoine.

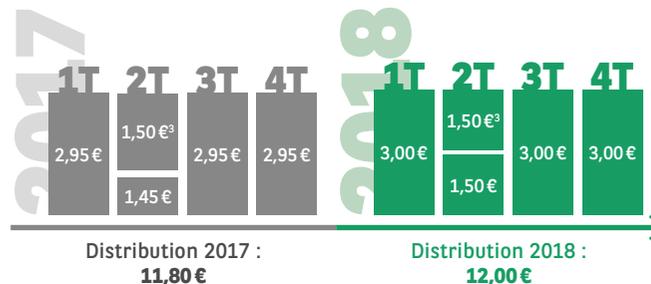
Cet investissement, qui rejoint les actifs dits de « diversification » de la SCPI, va ainsi permettre à France Investipierre de profiter d'un rendement attractif sur un secteur économique bénéficiant d'une forte dynamique.

TOF «ASPIM» COMPARÉ AU 3T 2018
+0,7 POINT

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Rappel des distributions (en € / part)

DATE DE PAIEMENT	25/01/2019
ACOMPTÉ DU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2018, PAR PART	3,00 €
» Dont revenus de produits financiers	-
» Dont revenus de valeurs mobilières ¹	0,08269 €
» Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	0,01422 €
» Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ²	0,01058 €
» Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles ³	-



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 12 juin 2017, et à l'assemblée du 20 juin 2018.

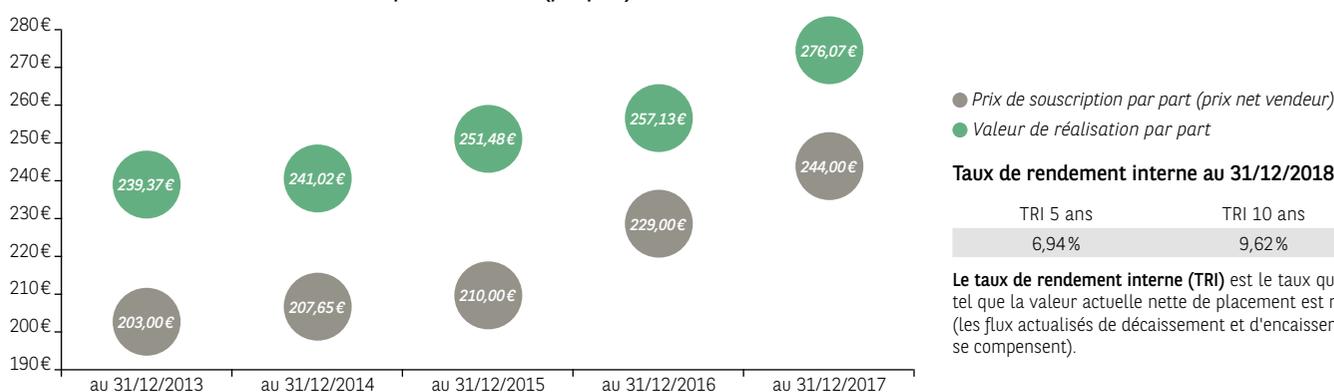
LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre



Indicateurs historiques

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



● Prix de souscription par part (prix net vendeur)

● Valeur de réalisation par part

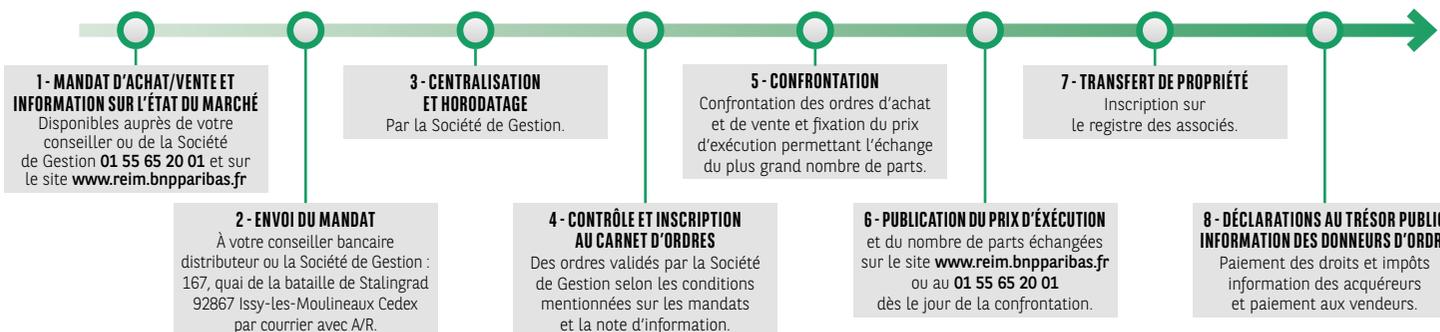
Taux de rendement interne au 31/12/2018

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 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.

BNP PARIBAS REIM FRANCE

Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM.

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la Société de Gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

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