



### SCPI France Investipierre

Bulletin semestriel d'information 19-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2019

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2019



#### PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 30/06/2019 **257 233 950 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 30/06/2019 **1 686 780**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 30/06/2019 **13 441**

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

**VALEUR VÉNALE<sup>1</sup>**  
AU 30/06/2019 **484,6 M€**

SOIT,  
PAR PART **287,29 €**

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

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 30/06/2019 **112**

+ 1 participation dans l'OPPCI PAPFI

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 30/06/2019 **189**

**SURFACE TOTALE  
DU PATRIMOINE**  
AU 30/06/2019 **138 426 m<sup>2</sup>**

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

(AU 30/06/2019)

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



**PARIS** **38,7 %**

**RÉGION PARISIENNE** **24,6 %**

**AUTRES RÉGIONS** **36,7 %**

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

(AU 30/06/2019)

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

**LOCAUX COMMERCIAUX** **22,3 %**

**ENTREPÔTS / LOCAUX D'ACTIVITÉ** **1,8 %**

**AUTRES** **6,5 %**



#### Assemblée générale

L'assemblée générale mixte du 20 juin 2019 a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, avec un quorum de 37,45%. L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire a été adopté.

L'assemblée générale extraordinaire, en seconde lecture, s'est réunie le 10 juillet 2019 et les résolutions relatives à la modification de la stratégie d'investissement, ainsi qu'à la modification des statuts consécutive à l'homologation du nouveau règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers par arrêté du 12 février 2019 ont été adoptées.

La nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président du conseil de surveillance :** Patrick KONTZ.
- **Vice-président du conseil de surveillance :** Marie-France VUILLIER.
- **Membres du conseil de surveillance :**
  - Véronique AKOUN (nomination lors de l'assemblée générale du 20 juin 2019),
  - Jean-Luc BRONSART,
  - François FERRUS,
  - Hubert MARTINIER,
  - CARDIF Assurance Vie, représentée par Nathalie ROBIN,
  - LZ OBSERVATOIRE, représentée par Christophe COUTURIER (renouvellement lors de l'assemblée générale du 20 juin 2019),
  - SCI ALLIANZ INVEST PIERRE, représentée par Jean-Pierre QUATRHOMME (nomination lors de l'assemblée générale du 20 juin 2019),
  - SCI AVIP SCPI Sélection, représentée par Pierre-Yves BOULVERT (renouvellement lors de l'assemblée générale du 20 juin 2019),
  - SACRA, représentée par Stève BAUMANN,
  - SPIRICA, représentée par Daniel COLLIGNON.



RUE JULES SAULNIER - SAINT-DENIS (93)

Prise à bail de 660 m<sup>2</sup> de bureaux par Neoloc, spécialisé en location de matériel informatique, à partir du 1<sup>er</sup> avril 2019.



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

**www.reim.bnpparibas.fr**

#### L'ACTIF DU SEMESTRE

#### PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION**  
(1<sup>er</sup> SEMESTRE)  
**6,20 €/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 30/06/2019 **85,3 %**

**DVM**  
2018 **4,72 %**

<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

La SCPI France Investipierre a remporté la deuxième place dans la catégorie bureaux, lors de la cérémonie des « Grands Prix de l'assurance vie et des SCPI », organisée par le média Mieux Vivre Votre Argent le 25 avril 2019.



#### ■ Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence pour 2018 inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence pour 2018 inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et des revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, pour 2020, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2019 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients** - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

#### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

##### ■ Activité locative du semestre



**ENTRÉES**

pour un total des loyers annualisés de :

**375 K€**



**LIBÉRATIONS**

pour un total des loyers annualisés de :

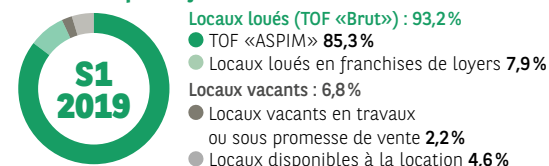
**719 K€**



**LOYERS FACTURÉS**

**12,8 M€**

##### ■ Taux d'occupation financier



Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2018, le TOF « ASPIM » était de 91,3% et le TOF « BRUT » de 92,5%.



**TOF « ASPIM »**  
**COMPARÉ AU S2 2018**

**-6,0 POINTS**

##### ■ Situation locative

Au 1<sup>er</sup> semestre 2019, le taux d'occupation financier « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme vacants) s'élève à 85,3%, en diminution par rapport au 2<sup>ème</sup> semestre 2018 où il s'élevait à 91,3%. Cette baisse s'explique notamment par l'augmentation de la part des franchises de loyer (7,9% ce semestre contre 1,1% au semestre précédent) du fait principalement de l'actif situé quai Paul Sedaïllan à Lyon (69). Pour rappel, le locataire de cet actif, CEGID, a bénéficié de mesures d'accompagnement 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

Sept cessions ont été signées au cours du semestre pour un prix net vendeur total de 21 405 K€, soit un montant significativement supérieur à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 (13 600 K€). La différence correspond à la plus-value dégagée sur la cession de l'actif situé rue Descombes à Paris 17<sup>ème</sup>. Le départ du dernier locataire a permis une vente de l'immeuble vide à un futur utilisateur, qui constituait la meilleure stratégie de valorisation pour cet actif.

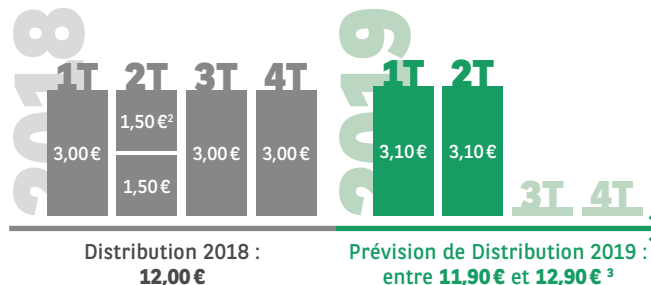
Les autres cessions concernent principalement des actifs de bureaux vacants et/ou situés dans des zones secondaires : 1 499 m<sup>2</sup> avenue Albert 1<sup>er</sup> à Dijon (21), 1 156 m<sup>2</sup> boulevard de la Paix à Saint-Germain-en-Laye (78), 928 m<sup>2</sup> rue du 8 mai 1945 à Nanterre (92), 1 829 m<sup>2</sup> rue des **Compagnons** à Caen (14), 664 m<sup>2</sup> à **Rouen**/Petit-Quevilly (76) et enfin 1 528 m<sup>2</sup> d'entrepôts à Garges-Les-Gonesses (95).

Il n'y a pas eu d'investissement direct par votre SCPI sur le semestre. En revanche, l'OPPCI PAPFI1, dans lequel votre SCPI détient une participation, a réalisé deux acquisitions au cours de ce semestre.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Rappel des distributions (en € / part)

<b>DATE DE PAIEMENT</b>	25/07/2019
<b>ACOMPTE DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART</b>	3,10 €
» Dont revenus de produits financiers	-
» Dont revenus de valeurs mobilières	0,54480 €
» Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	0,09371 €
» 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>	0,06973 €
» 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.

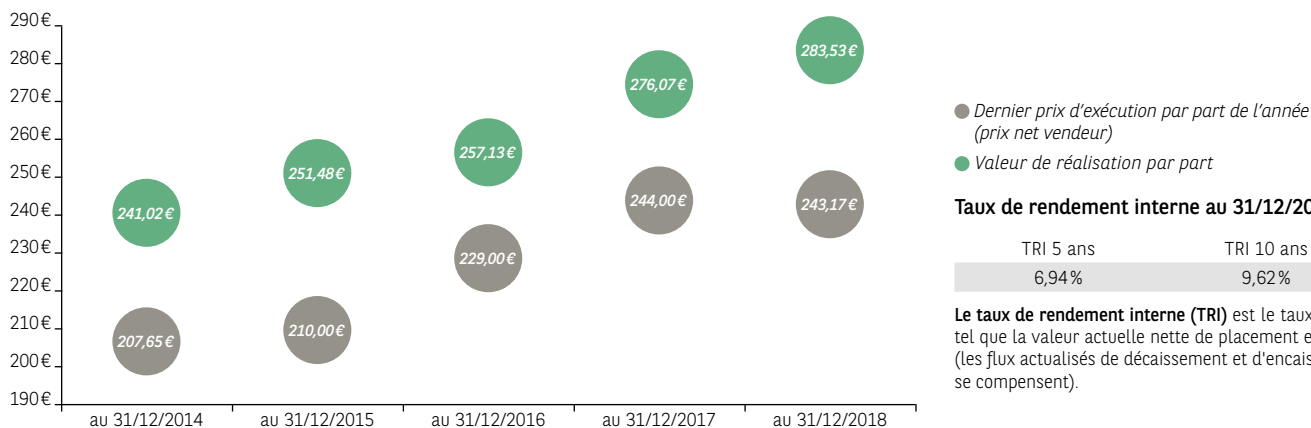
## LE MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs du semestre



### Indicateurs historiques

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



● Dernier prix d'exécution par part de l'année (prix net vendeur)

● Valeur de réalisation par part

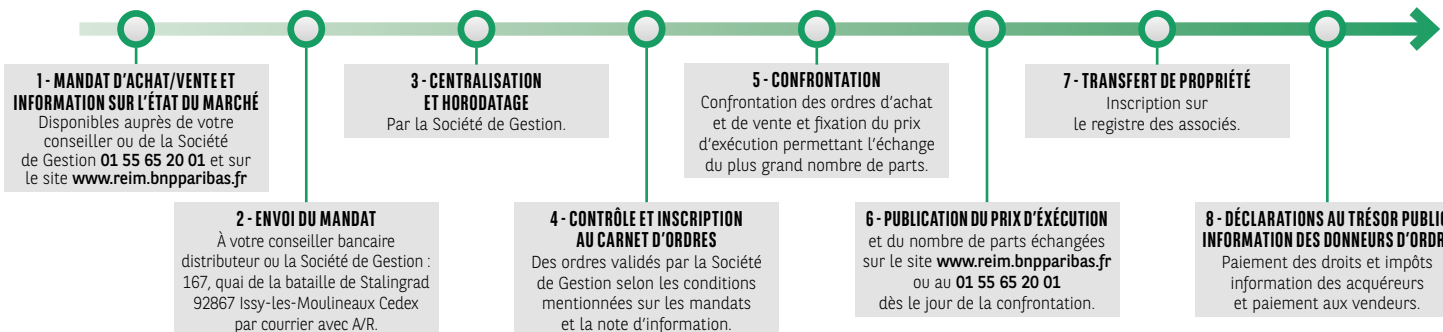
#### Taux de rendement interne au 31/12/2018

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](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)

# France Investipierre

Chers Associés,

Le Règlement général de l'AMF a été modifié le 12 février 2019, et l'instruction relative aux SCPI publiée le 13 mars 2019.

Cette nouvelle réglementation a notamment allégé les exigences en matière de communication réglementaire aux associés.

Elle prévoit ainsi :

- une évolution de la périodicité du bulletin d'information, qui passe de trimestrielle à semestrielle ;
- une diffusion du bulletin d'information aux associés au format digital et non plus au format papier.

Soucieuse de préserver la qualité et la régularité de l'information qui vous est transmise, votre société de gestion BNP Paribas REIM France a décidé de **maintenir une information trimestrielle** en complétant les bulletins d'information semestriels obligatoires des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> semestres par des notes d'information trimestrielles allégées, arrêtées à fin mars et à fin septembre de chaque année.

Dans le cadre de la poursuite de son programme de digitalisation et conformément à ses engagements en faveur d'un développement durable, votre société de gestion diffusera, à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, les documents d'informations périodiques, **en version digitale**, sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Néanmoins, conformément aux dispositions réglementaires, un exemplaire du bulletin d'information au format papier sera envoyé à tout associé en faisant la demande expresse auprès de la société de gestion.

Nous profitons de cette information, pour vous inviter, si ce n'est déjà fait, à nous transmettre votre adresse e-mail, ce qui favorisera nos échanges et vous permettra de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI.

Nous vous souhaitons un très bel été.