



Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France



France Investipierre

Issy-les-Moulineaux, le 23 avril 2021

Chère Associée, cher Associé,

Cela fait désormais plus d'un an que la pandémie de la Covid-19 s'est installée dans nos vies quotidiennes. Plus d'un an qu'elle s'invite dans les préoccupations de chaque citoyen, de chaque investisseur particulier ou institutionnel. Plus d'un an, enfin, que cette crise inédite bouscule, voire contredit des modèles de prévision jusqu'alors imperturbables et semble remettre en question les acquis d'un monde que les observateurs économiques appellent désormais celui « d'avant ».

À l'aube d'un nouveau monde qui se cherche encore, nous souhaitons partager avec vous quelques constats et convictions relatifs à l'immobilier d'entreprise et dresser un « état de santé » du marché des SCPI.

L'immobilier et en particulier l'immobilier de bureaux demeure une classe d'actifs incontournable dans la constitution d'un portefeuille diversifié

La crise sanitaire a imposé de nouveaux modes de travail tel que le recours massif au télétravail qui, normalement, se serait développé très progressivement, sur plusieurs années. Laissons aux entreprises le soin de définir sa norme future. Quelle que soit cette dernière, le bureau comme lieu d'échanges, de créativité des équipes, d'émulation collective, d'innovation et de façonnement du sentiment d'appartenance, reste et restera un élément structurant dans le développement d'une entreprise et l'épanouissement de ses salariés. Le rôle essentiel du bureau n'est plus à démontrer.

La nécessaire application de règles de distanciation sociale sur les lieux de travail, la multiplication des espaces dits « collaboratifs » ainsi que le renforcement des zones de convivialité et l'augmentation des emplois tertiaires contribueront à maintenir un besoin important en surfaces de bureaux. Ceux-ci, en revanche, devront être polyvalents et adaptables aux besoins évolutifs des entreprises sur une même journée.

Pour fidéliser ou attirer de nouveaux talents, les entreprises privilégieront des localisations très accessibles en transports en commun. La « centralité » des immeubles, au cœur des quartiers mixtes, s'impose déjà comme un critère déterminant.

Les SCPI, un marché résilient dans le contexte de crise

Malgré le contexte économique, sanitaire et social complexe, les épargnants continuent de faire confiance à la pierre papier. Le marché des SCPI de rendement investies en immobilier d'entreprise a ainsi enregistré une collecte nette de près de 6 milliards d'euros en 2020 ⁽¹⁾, soit la 3^{ème} meilleure année.

Les performances des SCPI ont logiquement enregistré en 2020, notamment au cours des deuxième et troisième trimestres, les effets des franchises et reports de loyers accordés aux locataires les plus fragilisés. Néanmoins, elles ont réussi à maintenir un niveau de rendement tout à fait satisfaisant, les distributions de 2020 n'enregistrant, en moyenne, qu'un repli de 5 % par rapport à 2019.

Enfin, au titre de l'année, le volume des échanges de parts sur le marché secondaire des SCPI était de 1,25 milliard d'euros, soit 1,76 % de la capitalisation, tout à fait comparable au niveau de 2019, soit 1,53 %, aucune frénésie de vente ou d'achat ne s'étant emparée du marché.

Le rôle renforcé des professionnels de l'immobilier face aux évolutions sociétales

Les entreprises ne travaillent pas aujourd'hui comme elles le faisaient hier et le feront probablement demain. La question n'est pas de s'en inquiéter ou de s'en féliciter. Elle est de savoir comment les accompagner, s'en faire des partenaires, anticiper l'évolution de leurs besoins. Comme tous les métiers complexes, l'immobilier est affaire d'experts. La pierre papier garantit plus que jamais à l'épargnant une gestion professionnelle exercée par une équipe d'experts, très proches de l'ensemble des acteurs de l'immobilier, au service de ses clients investisseurs et locataires.

Principaux indicateurs

Marché des SCPI ⁽¹⁾
au 31/12/2020



COLLECTE DE PRÈS DE

6 Mds €

3^{ème} meilleure collecte annuelle



INVESTISSEMENTS DES SCPI

8,4 Mds €



CAPITALISATION DES SCPI

71,4 Mds €

(+9,2 % sur un an)

⁽¹⁾ Source : Étude IEIF « Analyse annuelle SCPI 2020 » - Données au 31/12/2020.





France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2021

BILAN 2020

Le mot de la société de gestion

Alors que nous ne connaissons toujours pas le scénario de fin de la pandémie de la Covid-19, nous savons que votre SCPI France Investipierre peut braver des temps durs sans s'imposer de lourds sacrifices.

C'est dans ce contexte inédit que votre SCPI a connu une année 2020 dans la continuité de celle de 2019, à savoir :

- (i) La poursuite d'une stratégie gagnante : la rationalisation et le renouvellement de son patrimoine via la cession de 5 actifs pour un total net vendeur d'un peu plus de 45 M€ et la réalisation de 2 nouvelles acquisitions, la première portant sur un commerce alimentaire située dans le 12^{ème} arrondissement de Paris et la seconde consistant en un actif de bureaux récent à Lille et loué à 100 %.
- (ii) Un taux d'occupation financier « ASPIM » moyen en hausse de 2 points par rapport à 2019 et qui s'est établi en moyenne sur l'exercice 2020 à 90,2 %.
- (iii) Un niveau de distribution inchangé par rapport à 2019.
- (iv) Une performance globale pour votre SCPI qui s'affiche à 10,61 % en 2020.

Fort de ces indicateurs qui lui ont été favorables en 2020, votre SCPI poursuit son chemin, prête à réaliser ses projets de nouvelles acquisitions identifiées et à délivrer un niveau de distribution dans la continuité de celui de 2019 et 2020.

Chiffres clés 2020

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2020		
	CAPITALISATION⁽⁴⁾	537,1 M€
	VALEUR VÉNALE	497,9 M€
	SOIT	295,18 €/part
	VALEUR DE RÉALISATION	513,9 M€
	SOIT	304,64 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION	607,5 M€
	SOIT	360,15 €/part
	VALEUR IFI	247,51 €/part

⁽⁴⁾ Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

RÉSULTATS FINANCIERS 2020		
	PRODUITS IMMOBILIERS	31,7 M€
	DONT LOYERS	23,7 M€
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	18,2 M€
	SOIT	10,81 €/part
	DISTRIBUTION	21,4 M€
	SOIT	12,70 €/part
	REPORT À NOUVEAU	11,02 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	10,4 mois

PERFORMANCES		
	DVM 2020⁽²⁾	3,80 %
	VPM⁽³⁾	6,81 %
	PERFORMANCE GLOBALE	10,61 %
	TRI⁽⁴⁾	
	5 ANS	9,53 %
	10 ANS	5,00 %
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2020	90,2 %

⁽²⁾ Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

⁽³⁾ Variation du prix moyen de la part 2020 / 2019 (VPM) = division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2020 et le prix acquéreur moyen de l'année 2019 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2019.

⁽⁴⁾ Taux de rendement interne (TRI) = taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

MARCHÉ DES PARTS 2020		
	VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL⁽⁵⁾	8,0 M€
	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	26 201
	PRIX MOYEN ANNUEL	
	ACQUÉREUR	334 €/part
	VENDEUR	304 €/part

⁽⁵⁾ Sur la base du prix d'exécution vendeur.

NB : les données comptables s'entendent sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés.



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

www.reim.bnpparibas.fr

LE PREMIER TRIMESTRE 2021

Au cours du 1^{er} trimestre 2021, France Investipierre a cédé 2 actifs représentant 1,6 % de la valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2020. Le premier consiste en un hôtel particulier rue Chardin à Paris 16^{ème} et le second en un immeuble de bureaux situé à Rocquencourt (78). Ces 2 actifs, 100 % vacants, ne s'inscrivent plus dans la stratégie de votre SCPI.

En parallèle de ces cessions, votre SCPI a réalisé une nouvelle acquisition, celle de la Tour Silva à Bordeaux. Cet immeuble de bureaux acquis en état futur d'achèvement sera livré en juin 2022. La localisation et la qualité de ce projet, développé par Kaufmann & Broad, ont été des éléments déterminants dans la sélection de cet actif. Il s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement de la SCPI.



Perspective Tour Silva - Bordeaux (33)

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2020

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} 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* ;
 - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution* ;
 - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2020 s'établit à **247,51 €/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 seront disponibles d'ici fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : www.reim.bnpparibas.fr. Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

* Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de France Investipierre se tiendra le **17 juin 2021 à 9h30 à huis-clos**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué 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/documentation. 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, projet 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. Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Les indicateurs clés du trimestre

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

	ENTRÉE	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	57 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	100 m ²

	LIBÉRATION	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	91 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	316 m ²

	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) **	
	1T 2021 (JANV. - MARS 2021)	
	LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	90,2%
	● TOF « ASPIM »	87,7%
	● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS	2,5%
	LOCAUX VACANTS	9,8%
	● LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE	2,8%
	● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	7,0%

	IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE	(DONT 1 PARTICIPATION DANS L'OPPCI PAPFI)
104	VS 31 DÉC. 2020	-1

** Rappel : au 2^{ème} semestre 2020 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 89,5 % et le TOF « BRUT » de 91,8 %.

MARCHÉ DES PARTS

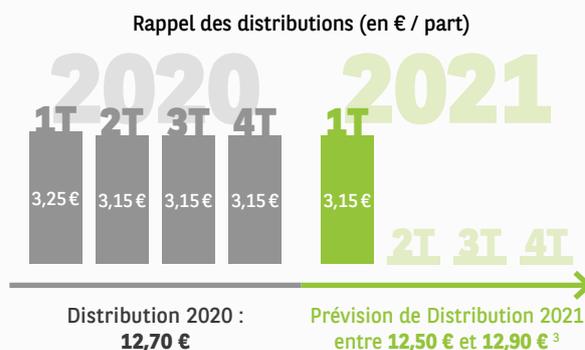
	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE	4 457
---	---	-------

	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 25/03/2021	
	ACQUÉREUR	307,44 €/part
	VENDEUR	280,00 €/part

	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2021	9 864
	(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	SOIT 0,58 %

Distribution (pour une part de pleine jouissance)

DATE DE PAIEMENT	23/04/2021
ACOMPTÉ DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2021, PAR PART	3,15 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières ¹	0,666310 €
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	0,114605 €
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ²	0,085288 €



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 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.

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) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

France Investipierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI n° 20-11 du 5 juin 2020.

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) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

