



France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION

21-S1 du 1^{er} semestre 2021 - Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La SCPI France Investipierre a continué de bénéficier sur le 1^{er} semestre 2021 de sa forte diversification patrimoniale, géographique et locative dans un contexte restant complexe et porteur de nombreux défis afin de sortir de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

La stratégie de mutualisation du fonds a continué de se révéler gagnante avec un taux d'occupation financier brut restant au-dessus du seuil symbolique de 90 %. Ce taux confirme l'attractivité du patrimoine de votre SCPI et son adéquation avec la demande locative.

Sur le semestre, le travail de rationalisation et de renouvellement de son patrimoine s'est poursuivi et aura permis de réaliser 3 cessions pour un prix net vendeur total de 9,8 M€, permettant de dégager une plus-value nette de 5,6 M€.

En parallèle, une nouvelle acquisition s'est concrétisée avec le projet Silva à Bordeaux. Cet immeuble de bureaux a été acquis en état futur d'achèvement et sera livré en juin 2022. Pour rappel, la localisation et la qualité de ce projet, développé par Kaufmann & Broad, ont été des éléments déterminants dans la sélection de cet actif s'inscrivant parfaitement dans la stratégie d'investissement de la SCPI.

Le fonds étudie par ailleurs deux autres opportunités d'investissement, pour un volume global d'environ 26 M€, qui devraient se concrétiser sur la deuxième partie de l'année 2021. Une promesse a déjà été signée pour l'un des 2 actifs, situé à Roncq (59) dans le Grand Lille. Il s'agit d'un ensemble de locaux d'activité divisé en 4 corps de bâtiments, intégralement loués auprès de 6 locataires.



Perspective projet Silva - Bordeaux (33)

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(1T + 2T 2021)

6,36 €/part



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »
(JANV. - JUIN 2021)

88,0 %

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2021

€	CAPITAL STATUTAIRE	257 233 950 €
📄	NOMBRE DE PARTS	1 686 780
👤	NOMBRE D'ASSOCIÉS	13 354
🏠	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾	511 M€
🏢	NOMBRE D'IMMEUBLES ⁽²⁾	103
	Variation vs. 31 décembre 2020	-2
📐	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	123 804 m ²
🔑	NOMBRE DE LOCATAIRES	163
📊	MONTANT D'ENDETTEMENT ⁽³⁾	45,2 M€

⁽¹⁾ Valeur vénale au 31/12/2020 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des acquisitions et des cessions du 1^{er} semestre 2021.

⁽²⁾ Dont 1 participation indirecte dans l'OPPCI PAPP1.

⁽³⁾ Y compris endettement mis en place au niveau de la filiale contrôlée PAPP1.

PERFORMANCES 2020

📊	DVM 2020 ⁽⁴⁾	+3,80 %
📈	VPM 2020 ⁽⁵⁾	+6,81 %
	TRI ⁽⁶⁾	
📈	5 ans	+9,53 %
	10 ans	+5,00 %

⁽⁴⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

⁽⁵⁾ Variation moyen du prix de la part entre 2019 et 2020.

⁽⁶⁾ 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).



NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE

10 974

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 24/06/2021



Acquéreur

289,87 €/part

Vendeur

264,00 €/part

Variation vs. 31 décembre 2020

-9,0 %



Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

www.reim.bnpparibas.fr

À L’AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale 2021

L’assemblée générale ordinaire de la SCPI France Investipierre, réunie à huis clos le 17 juin 2021, a pu valablement délibérer, le quorum requis ayant été atteint (26,28 %).

L’ensemble des résolutions a été adopté.

Suite au vote de la dixième résolution, l’ensemble des membres sortants ont été réélus.

La composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président du conseil de surveillance** : Patrick KONTZ ;
- **Vice-président du conseil de surveillance** : Marie-France VUILLIER (*renouvellement du mandat de membre lors de l’assemblée générale du 17 juin 2021 et de vice-président lors du conseil de surveillance réuni à l’issue de l’assemblée*) ;
- **Membres du conseil de surveillance** :
 - Véronique AKOUN ;
 - Jean-Luc BRONSART (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 17 juin 2021*) ;
 - François FERRUS (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 17 juin 2021*) ;
 - Hubert MARTINIER ;
 - SCI ALLIANZ INVEST PIERRE ;
 - SCI AVIP SCPI Sélection - représentée par Pierre-Yves BOULVERT ;
 - CARDIF Assurance Vie - représentée par Nathalie ROBIN ;
 - LZ OBSERVATOIRE - représentée par Christophe COUTURIER ;
 - SACRA - représentée par Stève BAUMANN ;
 - SPIRICA - représentée par Madame Dominique RAMAMONJISOA (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 17 juin 2021*).

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 de l’année N-2 (soit 2020 pour des revenus perçus en 2022) 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 de l’avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2020 pour des revenus perçus en 2022) 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 et sont perçus à titre d’acompte l’année du versement des revenus ; l’année suivante l’ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d’impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l’impôt prélevé à titre d’acompte. Cette règle s’applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l’objet d’un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

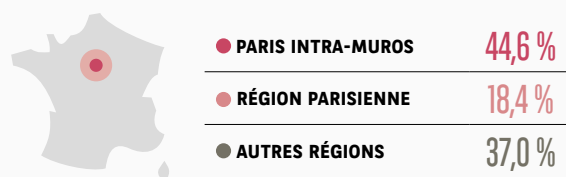
Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Afin de bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2022, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2021 à l’adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

Répartition du patrimoine

Répartition géographique* (au 30/06/2021)



* En % des valeurs vénales au 31/12/2020, corrigées des acquisitions et cessions 2021, participations incluses.

Répartition par type d’actif* (au 30/06/2021)



Évolution du patrimoine

Investissement du semestre

- **Projet Silva à Bordeaux (33)** : immeuble de bureaux acquis le 29 mars 2021 pour un montant de 23,5 M€ AEM. Cet immeuble en état futur d’achèvement sera livré en juin 2022.

Cessions du semestre

- **7, rue Chardin à Paris 16^{ème} (75)** : hôtel particulier 100 % vacant cédé en janvier 2021 pour un prix net vendeur de 5,6 M€ ;
- **4, rue Chevreloup à Rocquencourt (78)** : immeuble de bureaux 100 % vacant vendu en mars 2021 pour un prix net vendeur de 1,7 M€ ;
- **207, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92)** : immeuble de bureaux loué à 28 % à SFR cédé en avril 2021 pour 2,5 M€.

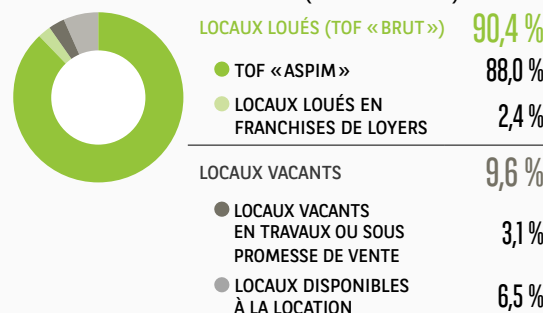
Activité locative

	ENTRÉE	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	57 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	100 m ²
	LIBÉRATIONS	
8	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	458 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 691 m ²
	LOYERS FACTURÉS	11,9 M€

Taux d’occupation financier (TOF)

	2S 2020	1S 2021	Variation
TOF «ASPIM»**	89,5 %	88,0 %	-1,5 point
TOF «BRUT»	91,8 %	90,4 %	-1,4 point

TOF 1S 2021 (JANV. - JUIN 2021)



** Calcul selon méthodologie «ASPIM».

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

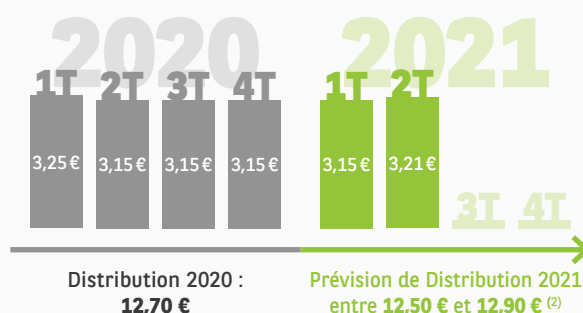
Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTÉ DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2021, PAR PART	3,15 €
Date de versement	23/04/2021
ACOMPTÉ DU 2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2021, PAR PART	3,21 €
Date de versement	23/07/2021
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2021)	6,36 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières	0,906310 €
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	0,155885 €
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ⁽¹⁾	0,116008 €

⁽¹⁾ Sauf cas de dispense justifié.

⁽²⁾ 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.

Rappel de distribution (€/part)



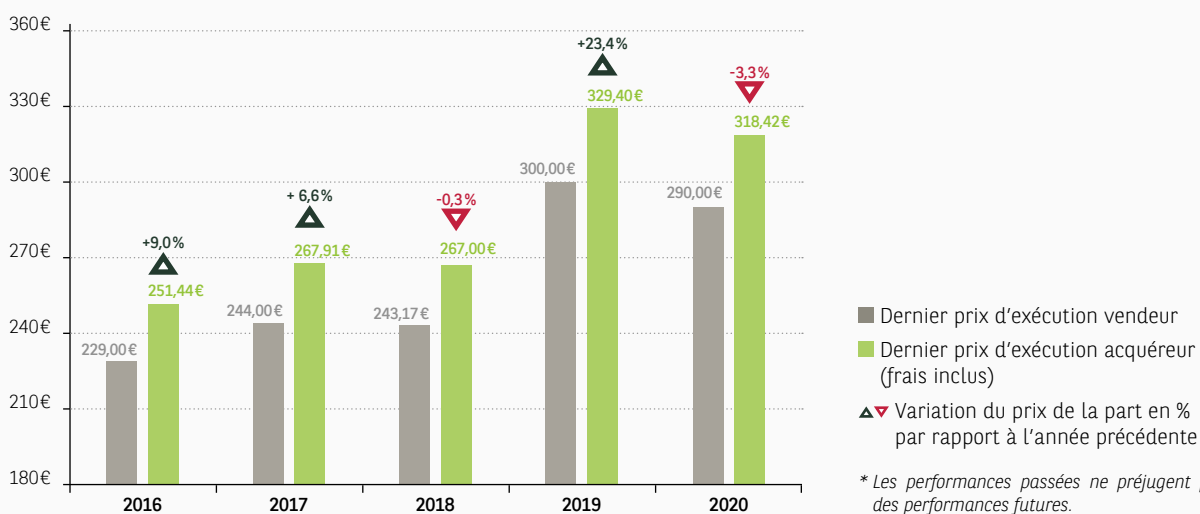
MARCHÉ DES PARTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

Indicateurs du semestre

 NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	 VOLUME DE TRANSACTIONS	 DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 24/06/2021		 NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/06/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
10 974	3 001 K€	289,87 €/part	264,00 €/part	10 547 SOIT 0,63 %

Indicateurs historiques

Évolution des prix d'exécution* par part



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.

- 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE ET INFORMATION SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ**
Disponibles auprès de votre conseiller ou de la société de gestion **01 55 65 20 01** et sur le site **www.reim.bnpparibas.fr**
- 2 ENVOI DU MANDAT**
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion :
167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex par courrier avec A/R.
- 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE**
Par la société de gestion.
- 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES**
Des ordres validés par la société de gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
- 5 CONFRONTATION**
Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.
- 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION**
et du nombre de parts échangées sur le site **www.reim.bnpparibas.fr** ou au **01 55 65 20 01** dès le jour de la confrontation.
- 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**
Inscription sur le registre des associés.
- 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC - INFORMATION DES DONNEURS D'ORDRE**
Paiement des droits et impôts, information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Fréquence : les ordres doivent être reçus et validés le jeudi à 12h au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi.	L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, [depuis notre site internet.](#)

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 en date du 5 juin 2020 – Note d'information actualisée en mars 2021.

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

