



# France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

22-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2022 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La première partie de l'année 2022 a été riche en succès pour votre SCPI. Un local d'activité situé à Gonesse (95) et un plateau de bureaux localisé au 3, quai Kléber à Strasbourg (67) ont été cédés pour respectivement 7,55 M€ et 320 K€ (prix net vendeur). Le bail avec l'Agence Régionale de Santé (ARS), le plus important locataire de France Investipierre, a été renouvelé pour une durée ferme de 12 ans sur l'immeuble ONIX, situé avenue Willy Brandt à Lille (59). Dans les prochains mois, la stratégie de diversification et d'adaptation aux dernières évolutions de l'immobilier tertiaire sera poursuivie.



556-594, avenue Willy Brandt – Lille (69)

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2022

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	257 233 950 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	1 686 780
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	13 179
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	538,3 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES <sup>(2)</sup></b>	101
	Variation vs. 31 décembre 2021	-2
📐	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	135 145 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	163
📈	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT <sup>(3)</sup></b>	47,5 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2021 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des acquisitions et des cessions du 1<sup>er</sup> semestre 2022.  
<sup>(2)</sup> Dont une participation indirecte dans l'OPPCI PAF1.  
<sup>(3)</sup> Y compris endettement mis en place au niveau de la filiale contrôlée PAF1.

## PERFORMANCES 2021

📊	<b>DVM (ancienne règle « ASPIM ») <sup>(4)</sup></b>	4,57 %
⚠️	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(5)</sup></b>	3,95 %
	Total de la distribution brute	13,20 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(6)</sup>	0,49 €/part

<sup>(4)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.

<sup>(5)</sup> Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de l'année par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année précédente. L'écart de -0,6 % entre le taux de distribution et le DVM provient principalement du prix de référence de la part : prix moyen acheteur 2020 (334 €) pour le taux de distribution et prix moyen acheteur 2021 (278 €) pour le DVM.

<sup>(6)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

📈	<b>RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER <sup>(7)</sup></b>	5,54 %
---	---	--------

<sup>(7)</sup> Le rendement global immobilier se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année (+1,59 %).

🏠	<b>TRI <sup>(8)</sup></b>	5 ans	+3,48 %
		10 ans	+4,85 %

<sup>(8)</sup> 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).

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

👤	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2022)</b>	6,48 €/part
📈	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JANV. – JUIN 2022)*</b>	87,5 %
	Nouvelle méthodologie	

\* Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

↔️	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE</b>	24 892
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2022</b>	
📁	Acquéreur	284,38 €/part
	Vendeur	259,00 €/part
	Variation vs. 31 déc. 2021	+12 %



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

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## À L’AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée Générale

L’assemblée générale ordinaire de la SCPI France Investipierre, réunie à huis clos le 17 juin 2022, a pu valablement délibérer, le quorum requis ayant été atteint (34,34 %).

L’ensemble des résolutions a été adopté.

À la suite de l’assemblée générale, la composition du conseil de surveillance à la date du 17 juin 2022 est la suivante :

- **Président** : Patrick KONTZ ;
- **Vice-président** : Marie-France VUILLIER ;
- **Membres** :
  - Véronique AKOUN (*renouvellement lors de l’AGO du 17/06/2022*) ;
  - Jean-Luc BRONSART ;
  - François FERRUS ;
  - Hubert MARTINIER ;
  - LZ OBSERVATOIRE - représentée par Christophe COUTURIER (*renouvellement lors de l’AGO du 17/06/2022*) ;
  - SACRA - représentée par Stève BAUMANN ;
  - SPIRICA - représentée par Dominique RAMAMONJISOA ;
  - François-Xavier DECROcq (*nouveau membre élu lors de l’AGO du 17/06/2022*) ;
  - Alexandra LAFON (*nouveau membre élu lors de l’AGO du 17/06/2022*).

### 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 2021 pour des revenus perçus en 2023) 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 2021 pour des revenus perçus en 2023) 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 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, par les cas de dispense prévus par la loi, pour bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2023, devront retourner le document avant le 30 novembre 2022 à l’adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 50, cours de l’Île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 30/06/2022)



● PARIS INTRA-MUROS	43 %
● GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES)	18 %
● AUTRES RÉGIONS	39 %

\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

#### Répartition par type d’actif\* (au 30/06/2022)

	<b>BUREAUX</b>	62 %
	<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	23 %
	<b>LOCAUX D’ACTIVITÉ</b>	8 %
	<b>AUTRES</b>	7 %

### Évolution du patrimoine

#### Cessions du semestre

- Cession d’un local à usage d’activité situé au 16, rue Gay Lussac à Gonesse (95), pour 7,55 M€ net vendeur.
- Cession d’un plateau de bureaux situé au 3, quai Kléber à Strasbourg (67), pour 320 K€ net vendeur.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>	
4	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	545 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 284 m <sup>2</sup>
	<b>RENOUVELLEMENTS</b>	
2	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2 003 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	8 781 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
10	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2 605 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	8 058 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	11,5 M€

### Taux d’occupation financier (TOF)

	2S 2021	1S 2022	Variation
TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie*	93,4 %	87,5 %	-5,9 points

\* Selon la nouvelle méthodologie définie par l’ASPIM et applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.



## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

	1T 2022	2T 2022
ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS	3,24 €	3,24 €
DATE DE VERSEMENT	25/04/2022	25/07/2022
Revenus fonciers	3,24 €	2,9931 €
Revenus financiers	-	0,2469 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-	0,0741 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	3,24 €	3,1659 €

### Distribution brute de la SCPI (€/part)

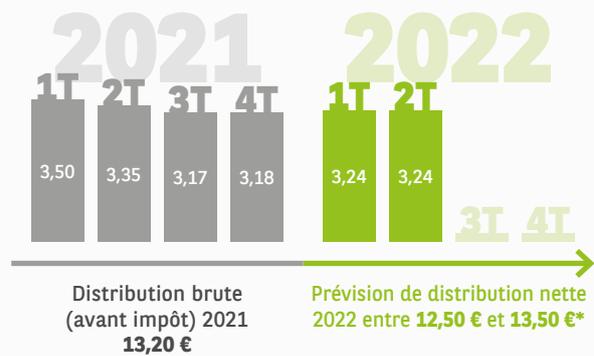
	1T 2022	2T 2022
DISTRIBUTION BRUTE	3,24 €	3,24 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,24 €	3,24 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(1)</sup>	-	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(2)</sup>	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(3)</sup>	-	-

<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0316 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0425 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0741 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière. En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

<sup>(2)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(3)</sup> La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

### Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



\* 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.

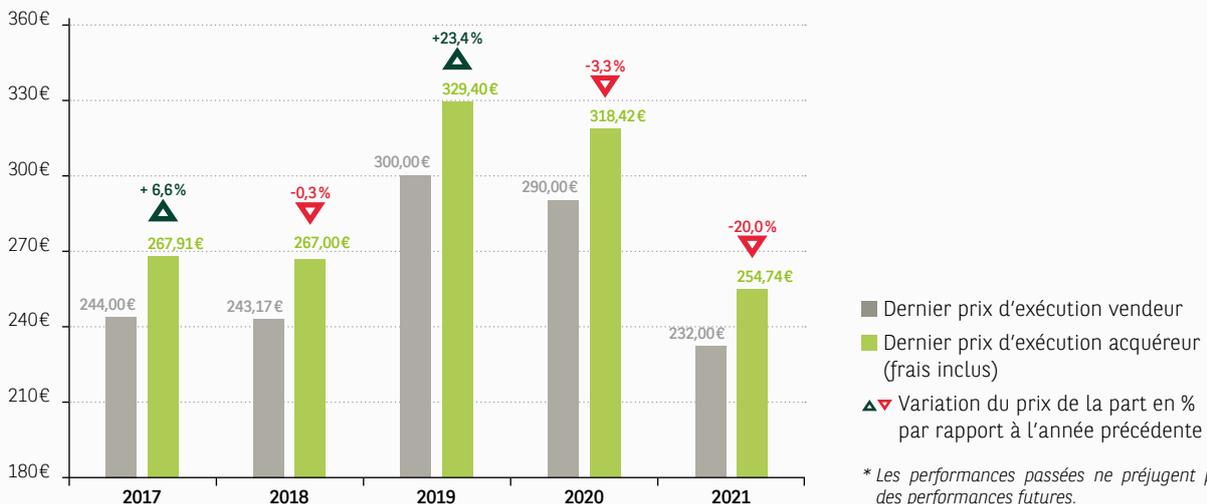
## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

### Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2022		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
24 892	6 137 K€	284,38 €/part	259,00 €/part	2 437 SOIT 0,14 %

### 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](http://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](http://www.reim.bnpparibas.fr)
- 2 ENVOI DU MANDAT**  
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion :  
50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt 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](http://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.](#)

## SCPI FRANCE INVESTIPIERRE

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*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)) 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 au 21 mars 2022.

**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.

50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)

