



France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION

23-S1 du 1^{er} semestre 2023

Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Lors du 1^{er} semestre 2023, votre SCPI France Investipierre a poursuivi sa stratégie de diversification en procédant à des arbitrages ciblés. La vente de l'immeuble « Avant Seine » situé à Puteaux (92), a été réalisée pour un montant de 7,0 M€ hors droits. Par ailleurs, une promesse de vente d'un ensemble immobilier situé au 1-3, cours Albert Thomas à Lyon (69), pour un montant de 9,0 M€ hors droits, a été signée. La réitération devrait intervenir au plus tard en octobre 2023.



Avant Seine - 11-13, quai de Dion Bouton - Puteaux (92)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2023

| | | |
|---|--|------------------------|
| € | CAPITAL STATUTAIRE | 257 233 950 € |
| | NOMBRE DE PARTS | 1 686 780 |
| | NOMBRE D'ASSOCIÉS | 13 037 |
| | VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾ | 557,8 M€ |
| | NOMBRE D'IMMEUBLES ⁽²⁾ | 101 |
| | VARIATION VS 31/12/2022 | -1 |
| | SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾ | 137 461 m ² |
| | NOMBRE DE LOCATAIRES | 158 |
| | MONTANT D'ENDETTEMENT ⁽³⁾ | 48,7 M€ |

⁽¹⁾ Valeur vénale et surface au 31/12/2022 des immeubles détenus directement et indirectement.

⁽²⁾ Dont une participation indirecte dans l'OPPCI PAFP1.

⁽³⁾ Y compris endettement mis en place au niveau de la filiale contrôlée PAFP1.

PERFORMANCES 2022

| | | |
|--|--|--------------|
| | TAUX DE DISTRIBUTION ⁽⁴⁾ | 4,67 % |
| | Total de la distribution brute | 13,00 €/part |
| | Dont revenus non récurrents ⁽⁵⁾ | 2,26 €/part |

⁽⁴⁾ Le taux de distribution défini par l'ASPIM 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 2022 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire 2021.

⁽⁵⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

| | | |
|--|---|--------|
| | RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER ⁽⁶⁾ | 4,73 % |
|--|---|--------|

⁽⁶⁾ 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 (+0,05 %).

| | | | |
|--|---------------------------|--------|--------|
| | TRI ⁽⁷⁾ | 5 ans | 3,95 % |
| | | 10 ans | 6,50 % |

⁽⁷⁾ 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

DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2023) 6,54 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 1S 2023 (JANV. - JUIN 2023) 90,7 %

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 14 716

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2023

| | |
|---|---------------|
| Acquéreur | 266,81 €/part |
| Vendeur | 243,00 €/part |
| Variation vs. dernier prix 31 décembre 2022 | -5,5 % |



Répartition du patrimoine

Répartition géographique (au 31/12/2022)



| | |
|---------------------|------|
| ● PARIS INTRA-MUROS | 42 % |
| ● RÉGION PARISIENNE | 18 % |
| ● AUTRES RÉGIONS | 40 % |

Répartition par type d'actif (au 31/12/2022)

| | | |
|--|--|------|
| | BUREAUX | 61 % |
| | COMMERCES | 22 % |
| | LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ | 8 % |
| | HÔTELS, TOURISME ET LOISIRS | 8 % |
| | SANTÉ ET ÉDUCATION | 1 % |

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale 2023

L'assemblée générale ordinaire de la SCPI France Investipierre réunie le 13 juin 2023 à 14h30, a pu valablement délibérer, le quorum requis ayant été atteint (28,43 %). L'ensemble des résolutions a été adopté.

À la suite de l'assemblée générale, la composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président** : Patrick KONTZ (*renouvellement lors de l'AGO du 13/06/2023*) ;
- **Vice-président** : Marie-France VUILLIER ;
- **Membres** :
 - Véronique AKOUN ;
 - Jean-Luc BRONSART ;
 - François FERRUS ;
 - Hubert MARTINIER (*renouvellement lors de l'AGO du 13/06/2023*) ;
 - LZ OBSERVATOIRE - représentée par Christophe COUTURIER ;
 - SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) - représentée par Stève BAUMANN (*renouvellement lors de l'AGO du 13/06/2023*) ;
 - SPIRICA - représentée par Mme Dominique RAMAMONJISOA ;
 - François-Xavier DECROCCQ ;
 - Alexandra LAFON.

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 2022 pour des revenus perçus en 2024) 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 2022 pour des revenus perçus en 2024) 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 onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 23 55 (choix 2).

Les associés concernés, par les cas de dispense prévus par la loi, pour bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2024, devront retourner le document avant le 30 novembre 2023 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^{ER} SEMESTRE 2023

Évolution du patrimoine

Cession du semestre

- Cession de l'immeuble de bureaux Avant Seine situé à Puteaux (92), pour 7,00 M€ hors droits.

Activité locative

| | | | |
|---|---|----------------------|--|
| | ENTRÉES | | |
| 2 | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | 240 K€ | |
| | ET UNE SURFACE TOTALE DE : | 422 m ² | |
| | RENOUVELLEMENT | | |
| - | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | - | |
| | ET UNE SURFACE TOTALE DE : | - | |
| | LIBÉRATIONS | | |
| 6 | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | 453 K€ | |
| | ET UNE SURFACE TOTALE DE : | 2 892 m ² | |
| | LOYERS FACTURÉS | 11,4 M€ | |

Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2023 (janvier - juin 2023)

| | 2S 2022 | 1S 2023 | Variation |
|---------------|---------|---------|------------|
| TOF « ASPIM » | 89,6 % | 90,7 % | +1,1 point |



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

| | 1T 2023 | 2T 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES | 3,27 € | 3,27 € |
| DATE DE VERSEMENT | 25/04/2023 | 25/07/2023 |
| Revenus fonciers | 3,27 € | 3,0129 € |
| Revenus financiers ⁽¹⁾ | - | 0,2571 € |
| Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles | - | - |
| Prélèvements sur les revenus financiers ⁽¹⁾ | - | 0,0771 € |
| Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers | 3,27 € | 3,1929 € |

Distribution brute de la SCPI (€/part)

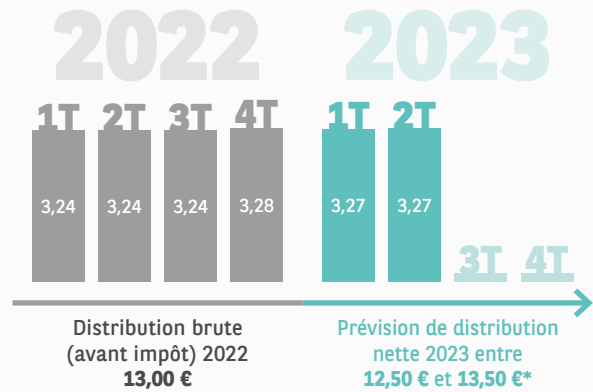
| | 3,27 € | 3,27 € |
|--|---------------|---------------|
| DISTRIBUTION BRUTE | 3,27 € | 3,27 € |
| Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers | 3,27 € | 3,27 € |
| Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽¹⁾ | - | - |
| Dont distribution récurrente en % ⁽²⁾ | 100 % | 100 % |
| Dont distribution non récurrente en % ⁽³⁾ | - | - |

⁽¹⁾ 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^{ème} trimestre 2023, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0329 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0442 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0771 €/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'Etat 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.

⁽²⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

⁽³⁾ 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^{ER} SEMESTRE 2023

Indicateurs du semestre



NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE

14 716



VOLUME DE TRANSACTIONS

3 666 K€



DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2023

ACQUÉREUR

VENDEUR

266,81 €/part

243,00 €/part

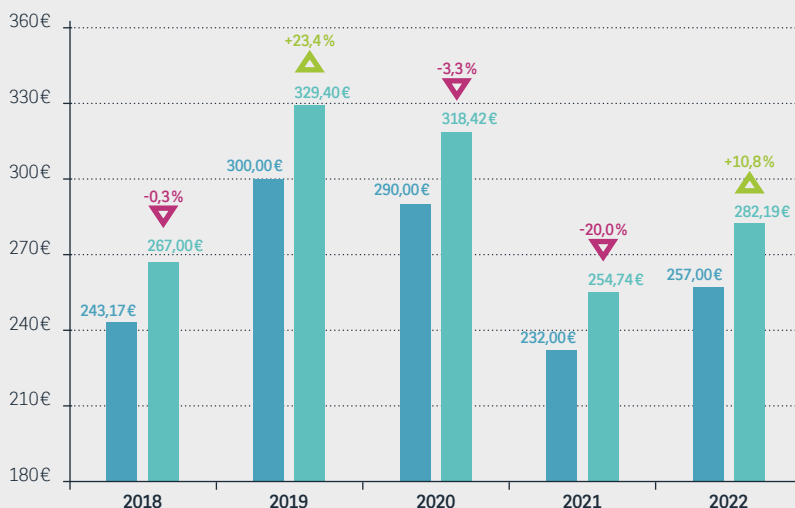


NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

11 836 SOIT 0,70 %

Indicateurs historiques

Évolution des prix d'exécution* par part



■ Dernier prix d'exécution vendeur
 ■ Dernier prix d'exécution acquéreur (frais inclus)
 ▲ ▼ Variation du prix de la part en % par rapport à l'année précédente

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 23 55** et sur le site 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 ou au **01 55 65 23 55** 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. |

WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS **LIVING ASSETS**

Contactez-nous au **01 55 65 23 55**
Restez connecté 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) ou appeler le **01 55 65 23 55** (« Relation 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 le 1^{er} janvier 2023.

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.

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

Téléphone : **01 55 65 23 55** (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas