



# France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION  
23-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2023  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2024

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au second semestre 2023, France Investipierre a poursuivi sa stratégie de cession des immeubles non stratégiques, avec la vente de trois immeubles :

- Un local commercial situé au Havre (76) pour un prix hors droits de 1,05 M€ ;
- Un immeuble à usage de bureaux situé à Lyon (69) pour un prix hors droits de 9,0 M€, soit un taux de rendement de 3,91 % ;
- Un immeuble à usage de bureaux « Le Romarin » situé à La Madeleine (59) pour un prix hors droits de 8,40 M€.

La distribution nette de l'année 2023 reste stable avec un montant de 13,02 €/part.



226, rue de Rivoli - Paris 1<sup>er</sup> (75)

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de France Investipierre se tiendra le **11 juin 2024** à 10h30.

### E-Convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, merci de nous retourner votre consentement, par courrier, via le formulaire disponible sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Déclaration fiscale 2023 - Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2024

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2023 au cours du deuxième trimestre 2024 par courrier et sur votre Espace Associé.

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

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



## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2023

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	257 233 950 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	1 686 780
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	13 006
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	558 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES <sup>(2)</sup></b>	98
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	137 461 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	171
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT <sup>(3)</sup></b>	48,4 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2022 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2023 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

<sup>(2)</sup> Dont une participation dans l'OPPCI PAPP1.

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

### INDICATEUR DE RISQUE <sup>(4)</sup>



<sup>(4)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

### PERFORMANCES 2023 <sup>(5)</sup>

<sup>(5)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

	<b>TRI <sup>(6)</sup></b>	5 ans	-3,03 %
		10 ans	+3,45 %

<sup>(6)</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).

	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(7)</sup></b>	4,71 %
	Total de la distribution brute	13,03 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(8)</sup>	3,01 €/part

<sup>(7)</sup> 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 2023 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2022.

<sup>(8)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

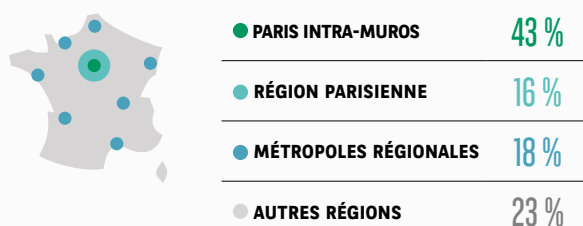
	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (3T + 4T 2023)</b>	6,49 €/part
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 2S 2023 (JUIL. - DÉC. 2023)</b>	90,6 %
	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE</b>	5 234

	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2023</b>	
	Acquéreur	185,00 €/part
	Vendeur	168,49 €/part
	Variation vs. dernier prix 31 décembre 2022	-34 %

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 31/12/2023)



\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

#### Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2023)



### Évolution du patrimoine

#### Cessions du semestre

- 3 cessions ont eu lieu sur les actifs suivants de votre portefeuille :
  - 26, avenue René Coty - Le Havre (76) : local commercial cédé pour un prix hors droits de 1,05 M€ ;
  - 1-3, cours Albert Thomas - Lyon (69) : immeuble à usage de bureaux cédé pour un prix hors droits de 9,0 M€, soit un taux de rendement de 3,91 % ;
  - 20, allée Vauban - La Madeleine (59) : immeuble à usage de bureaux cédé pour un prix hors droits de 8,40 M€.

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 :	475 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	2 770 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
6	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	483 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	3 061 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	12 115 K€

### Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup> au 2S 2023 (juillet - décembre 2023)

	1S 2023	2S 2023	Variation
TOF « ASPIM »	90,7 %	90,6 %	-0,1 point



<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 90,73 % et le TOF « BRUT » de 81,80 %.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2023	4T 2023
<b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>3,24 €</b>	<b>3,24 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/10/2023</b>	<b>25/01/2024</b>
Revenus fonciers	1,6668 €	0,8694 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0732 €	0,1518 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	1,50 €	1,50 €
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0220 €	0,2612 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>3,218 €</b>	<b>2,9788 €</b>

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

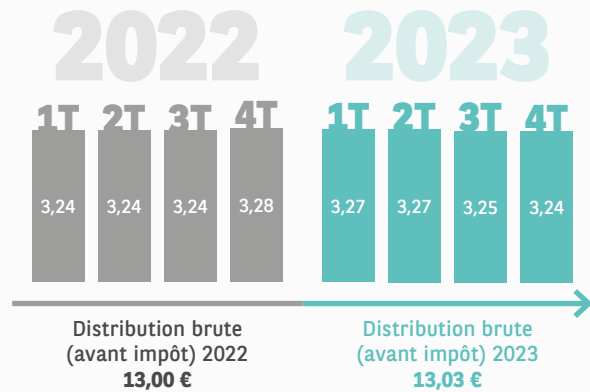
	3T 2023	4T 2023
<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>3,25 €</b>	<b>3,24 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,24 €	3,24 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	0,01 €	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(2)</sup>	53,5 %	53,7 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(3)</sup>	46,5 %	46,3 %

<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 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,1114 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,1497 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,2612 €/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.

<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)



## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

### Indicateurs du semestre



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE**

5 234



**VOLUME DE TRANSACTIONS**

1 159 K€



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2023**

ACQUÉREUR

VENDEUR

185,00 €/part

168,49 €/part

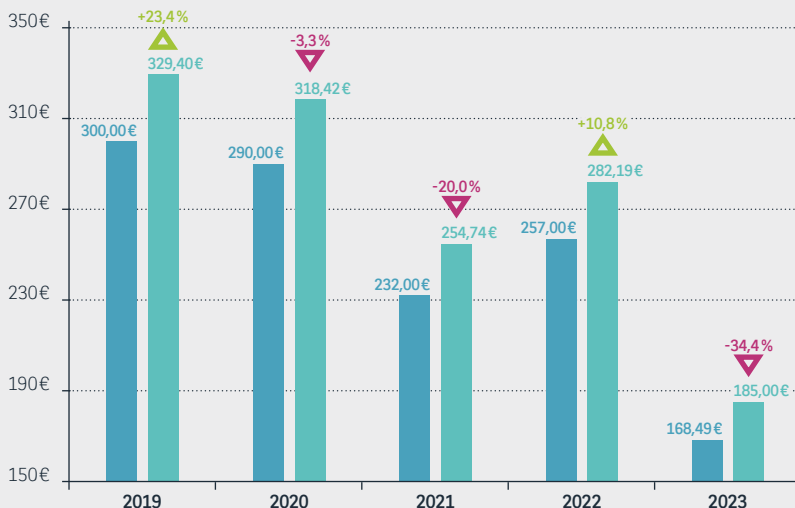


**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)**

32 171 SOIT 1,91 %

### 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](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 23 55** 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 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 INVESTPIERRE

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.

*Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des 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 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<sup>er</sup> janvier 2023.

**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 23 55 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)