



# France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

24-31 du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2024

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

France Investipierre affiche un taux d'occupation financier (TOF) Aspim moyen de 88,5 % soit une baisse de 2,1 points de base par rapport au semestre précédent. Cette diminution du TOF Aspim s'explique par les 9 libérations partiellement compensées par les 5 entrées intervenues. Votre SCPI recense 5 nouveaux baux sur le semestre : un laboratoire pharmaceutique à Boulogne-Billancourt (92), un producteur de vidéo et un gestionnaire immobilier à Paris (75) ainsi qu'un prestataire de réparation hydraulique et une société de conseil dans l'énergie à Bordeaux (33).

Au premier semestre, la durée moyenne restante des baux s'élève à 4 ans. Cela permet à la SCPI France Investipierre d'assurer une bonne visibilité des flux de trésorerie à venir.

Depuis le début d'année, 11 861 parts ont été échangées à un prix acheteur moyen de 178,11 €. Le prix acheteur est en baisse de 3,8 % par rapport au prix à fin décembre.



Péripole - 158, rue Roger Salengro - Fontenay-sous-Bois (94) (actif cédé)

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2024

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	257 233 950 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	1 686 780
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	12 959
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	488,1 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	97
	<b>VARIATION VS 31/12/2023</b>	-1
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>	137 461 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	168
	<b>MONTANT D'ENDETTLEMENT <sup>(3)</sup></b>	34,9 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2023 des immeubles détenus directement et indirectement.

<sup>(2)</sup> Dont une participation indirecte dans l'OPPCI PAPF1.

<sup>(3)</sup> Y compris endettement mis en place au niveau de la filiale contrôlée PAPF1.

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



<sup>(4)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 sur une échelle allant 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.

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2024)</b>	6,52 €/part
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 1S 2024 (JANV. - JUIN 2024)</b>	88,5 %
	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE</b>	11 861
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2024</b>	
	Acquéreur	178,00 €/part
	Vendeur	162,11 €/part
	Variation vs. dernier prix 31 décembre 2023	-3,8 %

## PERFORMANCES 2023

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

<sup>(5)</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>(6)</sup></b>	4,71 %
	Total de la distribution brute	13,03 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(7)</sup>	3,01 €/part

<sup>(6)</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 l'année 2023 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2022.

<sup>(7)</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>(8)</sup></b>	-5,20 %
--	---	---------

<sup>(8)</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 (-9,91 %).

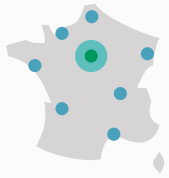
Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

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



## Répartition du patrimoine

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



● PARIS INTRA-MUROS	43 %
● RÉGION PARISIENNE	16 %
● MÉTROPOLIS RÉGIONALES	18 %
● AUTRES RÉGIONS	23 %

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

	<b>BUREAUX</b>	59 %
	<b>COMMERCES</b>	23 %
	<b>LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>	8 %
	<b>HÔTELS, TOURISME ET LOISIRS</b>	9 %
	<b>SANTÉ ET ÉDUCATION</b>	1 %

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale 2024

L'assemblée générale ordinaire de France Investipierre, qui s'est tenue le 11 juin 2024, a pu valablement délibérer sur les résolutions présentées, le quorum requis ayant été atteint (29,43 %). L'ensemble des résolutions, dont le texte intégral figure en pages 50 à 53 du [rapport annuel 2023](#), a été adopté.

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

- **Président** : Patrick KONTZ ;
- **Vice-président** : Marie-France VUILLIER (*renouvellement lors de l'AGO du 11/06/2024*) ;
- **Membres** :
  - Véronique AKOUN ;
  - Jean-Luc BRONSART (*renouvellement lors de l'AGO du 11/06/2024*) ;
  - François FERRUS (*renouvellement lors de l'AGO du 11/06/2024*) ;
  - Hubert MARTINIER,
  - LZ OBSERVATOIRE - représentée par Christophe COUTURIER ;
  - SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) - représentée par Stève BAUMANN ;
  - SPIRICA - représentée par Mme Dominique RAMAMONJISOA (*renouvellement lors de l'AGO du 11/06/2024*) ;
  - 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 2023 pour des revenus perçus en 2025) 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 2023 pour des revenus perçus en 2025) 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « [Documentation](#) » ou sur appel au 01 55 65 23 55 (choix 2).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2025, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2024 :

- soit par mail à [administratif-reim@realestate.bnpparibas.fr](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas.fr) ;
- soit par courrier 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 2024

### Évolution du patrimoine

#### Cession du semestre

- Lors du 1<sup>er</sup> semestre 2024, votre SCPI France Investipierre a poursuivi sa stratégie de diversification avec la vente de l'immeuble « Le Péripole » situé à Fontenay-sous-Bois (94) pour un montant de 1,5 M€ hors droits.

#### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>	
5	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	615 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 739 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
9	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	452 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	3 861 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	12,2 M€

### Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2024 (janvier - juin 2024)

	2S 2023	1S 2024	Variation
TOF « ASPIM »	90,6 %	88,5 %	-2,1 points



*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 2024	2T 2024
<b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>3,27 €</b>	<b>3,25 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/04/2024</b>	<b>25/07/2024</b>
Revenus fonciers	3,1836 €	2,8630 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0864 €	0,3870 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0259 €	0,1161 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>3,2441 €</b>	<b>3,1339 €</b>

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

	3,27 €	3,25 €
<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>3,27 €</b>	<b>3,25 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,27 €	3,25 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-	-

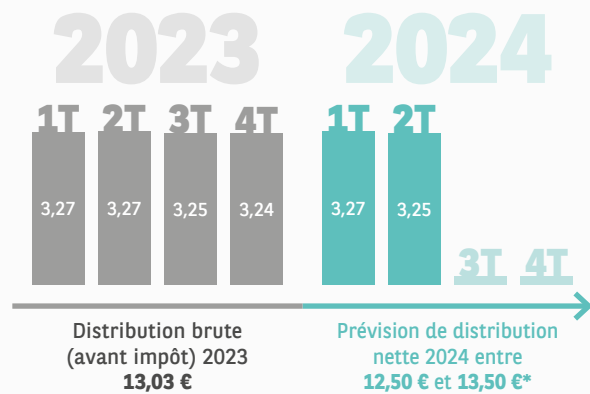
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. Par ailleurs, la SCPI perçoit des revenus financiers liés à un compte courant rémunéré. Ces revenus financiers sont soumis pour les associés personnes physiques résidentes de France, 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 2024, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,0495 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0666 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,1161 €/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.

<sup>(2)</sup> 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>(3)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(4)</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 2024

### Indicateurs du semestre



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

11 861



**VOLUME DE TRANSACTIONS**

1 924 K€



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2024**

ACQUÉREUR

VENDEUR

178,00 €/part

162,11 €/part

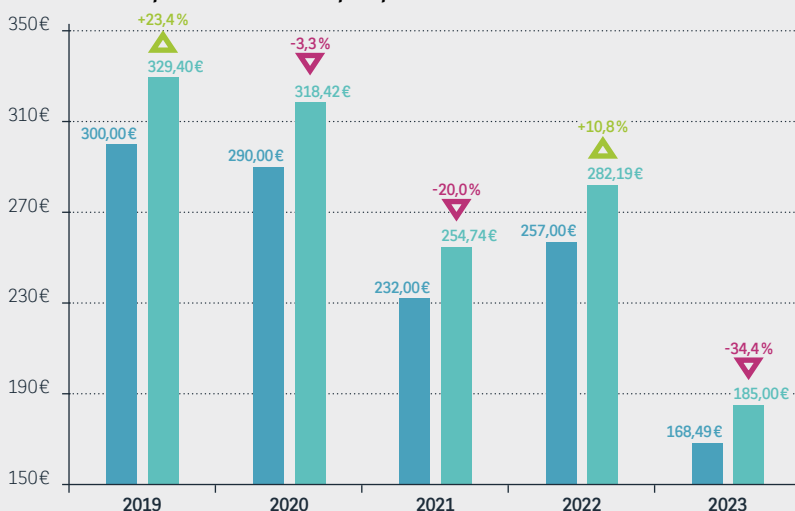


**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2024 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)**

22 082 SOIT 1,31 %

### 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 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.

*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)