



## France Investipierre



**Sigrid Duhamel**  
Président du directoire  
de BNP Paribas REIM France

Issy-les-Moulineaux, le 26 octobre 2020

Chère Associée, cher Associé,

Dans un contexte où les incertitudes persistent sur la maîtrise de la pandémie et sur la capacité de rebond de l'économie, nous souhaitons vous apporter notre point de vue sur des questions spécifiques relatives au marché de l'immobilier. Il est entendu que l'exercice qui tend à émettre des prévisions, à plus ou moins long terme, est plus que jamais délicat. Nous avons pris connaissance des nouvelles mesures gouvernementales qui ont été mises en œuvre à compter du samedi 17 octobre dont l'impact reste à mesurer.

Pour cette nouvelle édition de la newsletter accompagnant les indicateurs trimestriels pertinents de la vie de votre SCPI, j'ai demandé à Richard Malle, Global Head of Research et membre du comité exécutif international de BNP Paribas Real Estate, et à Jean-Maxime Jouis, Head of Fund Management et membre du directoire de BNP Paribas REIM France, de nous apporter leur expertise pour mieux comprendre et anticiper les bouleversements qu'engendre cette crise sanitaire inédite.

### Richard, que dire du contexte macro-économique en France au 30 septembre 2020 ?

Après un redémarrage rapide à la sortie du confinement, l'économie française est revenue à 95 % de son niveau normal depuis le mois d'août. Au total, la croissance économique est attendue en recul de 9,8 % en 2020, puis en fort rebond de 6,9 %. Toutefois, l'emploi pourrait continuer à se dégrader l'an prochain, avec un taux de chômage estimé à près de 10 % courant 2021, contre 8,5 % deux ans auparavant.

L'inflation devrait atteindre un niveau très bas en 2020 (+0,6 %), freinée à la fois par la chute du prix des matières premières et par le déséquilibre provoqué entre moindre demande des consommateurs et progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, pourrait diminuer de l'ordre de 0,4 % en moyenne annuelle pour 2020, après une progression de 2 % en 2019. Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins fin 2020, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

### Quels sont les effets de la crise sur le marché immobilier du bureau ?

Les marchés locatifs des bureaux en France ont sans surprise été durement touchés par la crise sanitaire liée à la pandémie. L'arrêt brutal et quasi-total du marché au printemps dernier a fortement impacté les volumes commercialisés, qui ont chuté à fin septembre de 46 % en Île-de-France et de 45 % à mi-année dans les dix-sept principaux marchés régionaux par rapport à 2019. Si la crise n'a pour le moment pas eu d'influence notable sur les niveaux de vacance et de loyer, plusieurs facteurs devraient exercer leur influence sur l'évolution future du marché.

#### Davantage de télétravail mais encore du bureau

La montée en puissance du travail à distance pourrait conduire les entreprises à réduire mais aussi à repenser leurs espaces de travail. En effet, si la part des salariés présents physiquement chaque jour pourrait diminuer, la perte potentielle de surface pourrait être en partie compensée par un réaménagement des bureaux, en augmentant la surface disponible par salarié afin de respecter les mesures de distanciation sociale et en offrant plus d'espaces collaboratifs. Dans un second temps, la demande pourrait être soutenue par une croissance attendue de l'emploi de bureaux estimée à 10 % en France d'ici à 2030, qui devrait avoir une influence positive sur le niveau de stock occupé.

#### Un renforcement des disparités entre marchés

Dans l'ensemble, le marché des bureaux aborde cette crise avec des fondamentaux particulièrement sains, qui sont déterminants dans la dynamique des marchés tertiaires locatifs. Certaines tendances se renforcent, avec notamment l'enjeu de la localisation. Ainsi, les quartiers centraux franciliens et régionaux resteront toujours très recherchés, caractérisés par un parc compact et des taux de vacance faibles, et en conséquence une bonne tenue des valeurs locatives. En revanche, certains marchés périphériques, qui affichaient avant la pandémie des niveaux d'offre élevés et une moindre attractivité, devraient certainement connaître un déficit de demande et une baisse de leur valorisation. L'enjeu pour l'investisseur sera d'identifier les bons choix d'acquisition, dans ce nouvel environnement certes inédit, mais qui offre toujours des opportunités génératrices de rendement et de plus-values à moyen terme.

### **Il n'y a donc pas d'alerte majeure sur les fondamentaux immobiliers et cette crise offrira sans doute aussi des opportunités. Jean-Maxime, pour les SCPI, le sujet de la perception des loyers reste un point central sur lequel BNP Paribas REIM France se concentre. La société de gestion a adopté une démarche très active à ce sujet.**

La capacité de nos locataires à honorer leurs loyers pour les trimestres suivants, ou le cas échéant à rattraper les différés de paiement qui ont pu leur être accordés, reste sous haute surveillance. À court terme nous enregistrons, et continuerons certainement d'enregistrer des dégradations de taux d'impayés. Afin de les contrôler, et autant que possible de les résorber, la gestion au cas par cas et le pragmatisme doivent être la règle, tout en gardant à l'esprit la primauté absolue de l'intérêt de nos porteurs de parts : faire preuve de souplesse en proposant si nécessaire des reports ou étalements des loyers, voire dans certains cas de la franchise peut s'avérer une stratégie gagnante à long terme, en pérennisant la perception des revenus locatifs et en instaurant une saine relation, quasi partenariale, avec nos locataires. Il ne faut néanmoins pas tomber dans l'excès inverse : le bailleur n'est ni un prêteur en dernier ressort, ni en mesure de supporter les risques liés à la variabilité - voire malheureusement parfois à l'absence de rentabilité - de l'activité commerciale de ses locataires.

Nos équipes sont en contact permanent avec les locataires car, sans ceux-ci, point de performance pour nos fonds.



**Richard Malle**  
Global Head of Research  
Membre du comité exécutif  
de BNP Paribas Real Estate



**Jean-Maxime Jouis**  
Head of Fund Management  
Membre du directoire  
de BNP Paribas REIM France



# France Investipierre

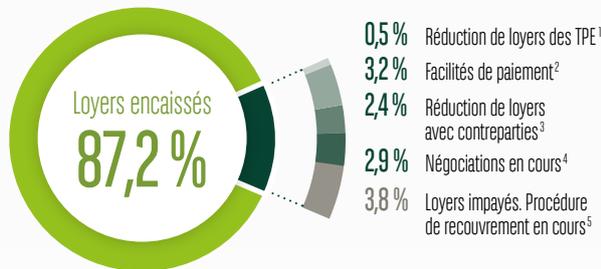
SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Actualité locative

La perception des loyers reste un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers encaissés au 30 septembre 2020 représentent 87,2 % des loyers quittancés aux locataires depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020.



<sup>1</sup> Annulation de loyers accordée aux TPE concernées par les fermetures administratives.

<sup>2</sup> Report et échelonnement des paiements des loyers dûs.

<sup>3</sup> Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du bail).

<sup>4</sup> Échanges en cours avec les locataires afin d'aboutir à un accord locatif.

<sup>5</sup> Correspond principalement à un contentieux avec un locataire « bureaux » initié avant la période de crise sanitaire.

Parmi les libérations locatives du trimestre, on peut noter le départ du locataire de l'entrepôt de Gonesse (95) pour 9 609 m<sup>2</sup>, permettant ainsi la mise en œuvre de la stratégie d'arbitrage de cet actif vide à un utilisateur.

### Évolution du patrimoine

France Investipierre a procédé à 2 nouvelles acquisitions au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 pour un volume total d'environ 40 M€ acte en main :

- les murs d'un supermarché « Lidl » situé dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et,
- un immeuble de bureaux récent et multi-locataires d'environ 6 000 m<sup>2</sup> situé à Lille.



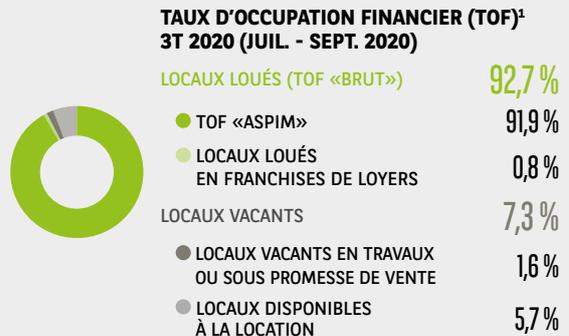
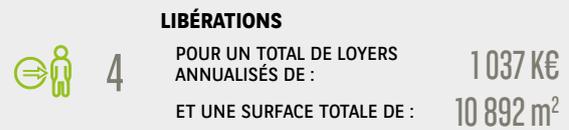
Le Bretagne, Euratechnologie, Lille (59)

Ces investissements ont été financés par le réemploi des fonds issus des récentes cessions et illustrent parfaitement la stratégie de la SCPI consistant à privilégier les actifs immobiliers dans les marchés les plus profonds qui sont considérés comme les plus résilients en temps d'incertitudes économiques.

Dans le cadre de la stratégie de rotation qualitative de son patrimoine, votre SCPI a procédé à la cession de 2 actifs pour un montant net vendeur de 3,2 M€.

## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE



<sup>2</sup> dont 1 participation indirecte dans l'OPPCI PAF 1.

<sup>1</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (6 mois), le TOF «ASPIM» était de 90,9 % et le TOF «BRUT» de 92,5 %.

### MARCHÉ DES PARTS



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 TRIMESTRE

## Assemblée générale

L’assemblée générale ordinaire de la SCPI France Investipierre, réunie à huis-clos le 17 septembre 2020, a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire (résolutions 1 à 11), le quorum requis ayant été atteint (32,30 %). L’ensemble des résolutions à caractère ordinaire a été adopté.

L’assemblée générale extraordinaire en seconde lecture, réunie à huis-clos, le jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2020 a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire (résolutions 12 à 15), aucun quorum n’étant requis en seconde lecture.

Suite au vote de ces résolutions, les associés ont approuvé la **modification des statuts** de la SCPI France Investipierre :

- Sur les modalités de calcul de la commission d’arbitrage perçue par la société de gestion,
- En vue de permettre la tenue des conseils de surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication,
- En vue de l’augmentation du nombre de pouvoirs de représentation délégués à un mandataire au conseil de surveillance.

La composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président du conseil de surveillance** : Patrick KONTZ (*renouvellement lors de l’assemblée générale ordinaire du 17 septembre 2020 - élu président lors du conseil de surveillance qui a suivi l’assemblée générale ordinaire*) ;
- **Vice-président du conseil de surveillance** : Marie-France VUILLIER ;
- **Membres du conseil de surveillance** :
  - Véronique AKOUN ;
  - Jean-Luc BRONSART ;
  - François FERRUS ;
  - Hubert MARTINIER (*renouvellement lors de l’assemblée générale ordinaire du 17 septembre 2020*) ;
  - 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 (*renouvellement lors de l’assemblée générale ordinaire du 17 septembre 2020*) ;
  - SPIRICA, représentée par Daniel COLLIGNON.

## Appel à candidature au conseil de surveillance

4 postes de membres du conseil de surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle.

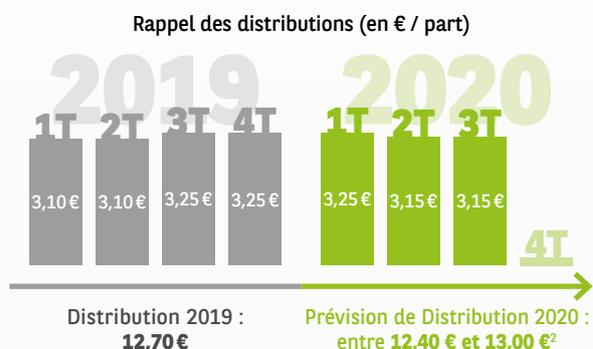
Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au **minimum 100 parts** de la SCPI France Investipierre. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à se rendre sur notre site internet et à compléter et signer **le dossier de candidature au conseil de surveillance**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2021** soit (i) **par courrier recommandé** à l’adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex soit (ii) **par email** (version numérisée desdits documents signés), via notre adresse dédiée : candidature.scpi@realestate.bnpparibas.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

<b>DATE DE PAIEMENT</b>	<b>26/10/2020</b>
<b>ACOMPTE DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>	<b>3,15 €</b>
<i>Dont revenus de produits financiers</i>	-
<i>Dont revenus de valeurs mobilières</i>	-
<i>Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)</i>	-
<i>Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d’acompte sur l’IR<sup>1</sup></i>	-
<i>Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d’immeubles<sup>2</sup></i>	-

<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.

<sup>2</sup> 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.



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 du 5 juin 2020.

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.

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](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)