



France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

**BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION**

19-S2 du 2^{ème} semestre 2019 - Valable du 1^{er} janvier au 30 juin 2020

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La politique de rationalisation du patrimoine de votre SCPI s'est poursuivie au cours du semestre avec la cession de cinq nouveaux actifs non stratégiques. Il s'agit de **deux lots de plateaux de bureaux** détenus en indivision dans la **tour Franklin** à La Défense (92), de **deux actifs de bureaux** localisés à Vélizy-Villacoublay (78) et d'un **bien** situé à Bois-Guillaume près de Rouen (76). **Le montant total de ces cessions s'élève à 23,3 M€** (net vendeur), faisant apparaître une **plus-value comptable de 1,7 M€**.

Ces arbitrages illustrent la stratégie de France Investipierre : conserver en portefeuille les actifs que cible aujourd'hui votre SCPI, caractérisés par la profondeur de leur marché locatif, la qualité de leur emplacement, leur adaptabilité locative et technique et leur contribution à la résilience de la performance du fonds sur le long terme.

D'un point de vue locatif, le semestre a notamment été marqué par la **signature de deux nouveaux baux** de respectivement 9 et 6 ans fermes pour le rez-de-chaussée et le 6^{ème} étage de l'actif situé au 148-156, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92). Suite au départ de Prosodie, le locataire principal du site, seul le 1^{er} étage est désormais encore en cours de commercialisation. En revanche, le locataire CR Design a donné congé concernant les 1 615 m² qu'il occupait à Rosny-sous-Bois (93).

Du côté du marché des parts, **le prix d'exécution a progressé de + 2,7 %** par rapport au premier semestre et de **+ 23,4 % par rapport à fin 2018**. Cette évolution annuelle reflète l'attractivité de votre SCPI sur le marché secondaire. En effet, la faible proportion d'associés qui a souhaité vendre ses parts (- 38 % par rapport à 2018), pour un volume d'acquéreurs supérieur, a mécaniquement entraîné une hausse du prix de la part. Au cours de ce deuxième semestre, 18 749 parts ont été échangées.

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de France Investipierre est prévue le **11 juin 2020**. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

E-convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2020

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 2019 au cours du deuxième trimestre 2020 par courrier et sur votre Espace Associé.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2019

| | | |
|---|--|------------------------|
| € | CAPITAL STATUTAIRE | 257 233 950 € |
| 📄 | NOMBRE DE PARTS | 1 686 780 |
| 👤 | NOMBRE D'ASSOCIÉS | 13 420 |
| 🏠 | VALEUR VÉNALE¹ | 486 M€ |
| 🏢 | NOMBRE D'IMMEUBLES² | 108 |
| 📏 | SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE | 128 574 m ² |
| 🔑 | NOMBRE DE LOCATAIRES | 178 |
| 📊 | MONTANT D'ENDETTEMENT³ | 44,4 M€ |

¹ Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement, au 31/12/2018.

La valeur vénale au 31 décembre 2019 sera publiée dans le document d'information du 1^{er} trimestre 2020 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

² Dont une participation indirecte dans l'OPPCI PAPP1.

³ Y compris endettement mis en place au niveau de la filiale contrôlée PAPP1.

PERFORMANCES 2019⁴

| | | |
|---|-----------------------------|--------|
| 📈 | DVM⁵ 2019 | 4,06 % |
| 📏 | TRI⁶ | |
| | 5 ans | 10,4 % |
| | 10 ans | 6,8 % |

⁴ Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

⁵ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019.

⁶ 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).



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

www.reim.bnpparibas.fr

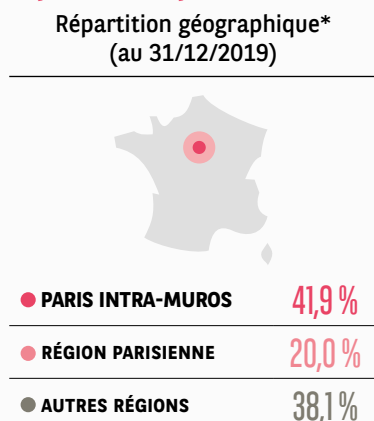
LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

| | | |
|---|---|--------------------|
|  | DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2019) | 6,50 €/PART |
|  | TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JUIL. - DÉC. 2019) | 91,2 % |




| | | |
|---|---|----------------------|
|  | NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 2^{ÈME} SEMESTRE | 18 749 |
| | DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 26/12/2019 | |
|  | Acquéreur | 329,40 €/PART |
| | Vendeur | 300,00 €/PART |
| | Variation vs 31 déc. 2018 | + 23,4 % |

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2019

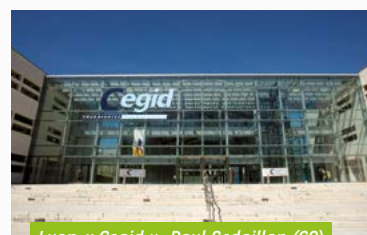
Répartition du patrimoine



Répartition par type d'actif* (au 31/12/2019)

| | | |
|---|---------------------------|---------------|
|  | BUREAUX | 68,3 % |
|  | LOCAUX COMMERCIAUX | 23,1 % |
|  | LOCAUX D'ACTIVITÉ | 1,8 % |
| ● ● ● | AUTRES | 6,8 % |

L'actif du semestre



Une promesse de vente a été signée le 28 novembre 2019 pour la cession de l'immeuble de bureaux « CEGID » situé à Lyon (69). Loué à 100% sur une surface de 14 172 m², le prix de vente net vendeur est de 38,5 M€ (prix correspondant à la quote-part de détention de 65 % de votre SCPI). La vente de cet actif devrait s'opérer au premier trimestre 2020.

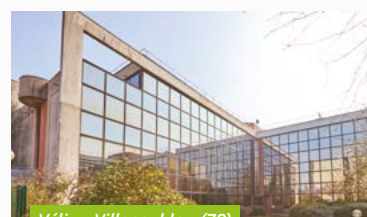
* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

Évolution du patrimoine

Cessions du semestre

Votre SCPI a cédé 5 actifs au deuxième semestre 2019 :

| | | Surface (en m ²) | Montant net vendeur | Date de signature |
|--------------|--|------------------------------|---------------------|-------------------|
| 3T 2019 | 43, avenue de l'Europe VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78) | 1 272 | 3,0 M€ | 16/07/2019 |
| 3T 2019 | Tour Franklin 20 ^{ème} étage LA DÉFENSE (92) | 581 | 8,3 M€ | 30/09/2019 |
| 3T 2019 | Tour Franklin 18 ^{ème} étage LA DÉFENSE (92) | 2 647 | 8,3 M€ | 30/09/2019 |
| 4T 2019 | Bât. A - 1bis, rue du Petit Clamart VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78) | 2 378 | 3,0 M€ | 23/10/2019 |
| 4T 2019 | 40, avenue Victor Hugo BOIS-GUILLAUME (76) | 542 | 0,7 M€ | 20/11/2019 |
| TOTAL | | 7 420 | 23,3 M€ | |



Activité locative

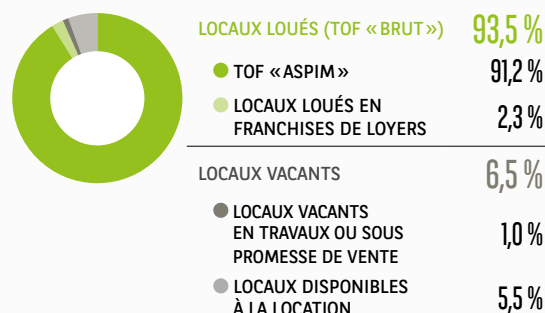
| | | | |
|---|----------|---|----------------------------|
|  | 5 | ENTRÉES POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | 256 K€ |
| | | ET UNE SURFACE TOTALE DE : | 1 115 m² |
|  | 8 | LIBÉRATIONS POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | 484 K€ |
| | | ET UNE SURFACE TOTALE DE : | 3 142 m² |
|  | | LOYERS FACTURÉS | 17,4 M€ |

Le TOF «ASPIM» s'établit à 91,2 % au deuxième semestre 2019, en progression de près de 6 points par rapport au premier semestre. Les locaux sous franchises de loyers ont diminué de 5,6 points par rapport au 1S 2019, principalement dû à la renégociation locative menée avec la société CEGID (Lyon - Vaise), l'un des principaux locataires de votre SCPI, dont les mesures d'accompagnement octroyées ont pris fin au 30 juin 2019.

Taux d'occupation financier (TOF)

| | 1S 2019 | 2S 2019 | Variation |
|---------------|---------|---------|--------------|
| TOF «ASPIM»** | 85,3% | 91,2% | + 5,9 points |
| TOF «BRUT» | 93,2% | 93,5% | + 0,3 point |

TOF 2S 2019 (JUIL. - DÉC. 2019)



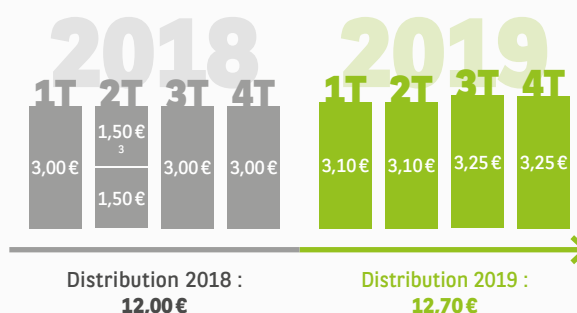
** Calcul selon méthodologie «ASPIM».

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

| | |
|--|---------------|
| ACOMPTÉ DU 3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2019, PAR PART | 3,25 € |
| Date de versement | 25/10/2019 |
| ACOMPTÉ DU 4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2019, PAR PART | 3,25 € |
| Date de versement | 24/01/2020 |
| DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2019) | 6,50 € |
| Dont revenus de produits financiers | - |
| Dont revenus de valeurs mobilières ¹ | 0,62712 € |
| Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%) | 0,10786 € |
| Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ² | 0,08027 € |

Rappel de distribution (€/part)



¹ France Investipierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 12,8%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2%. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'Etat de résidence (une note explicative des prélèvements appliqués à la source est jointe à l'avis de distribution, en cas de versement de dividendes).

² Sauf cas de dispense justifié.

³ Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée du 20 juin 2018.

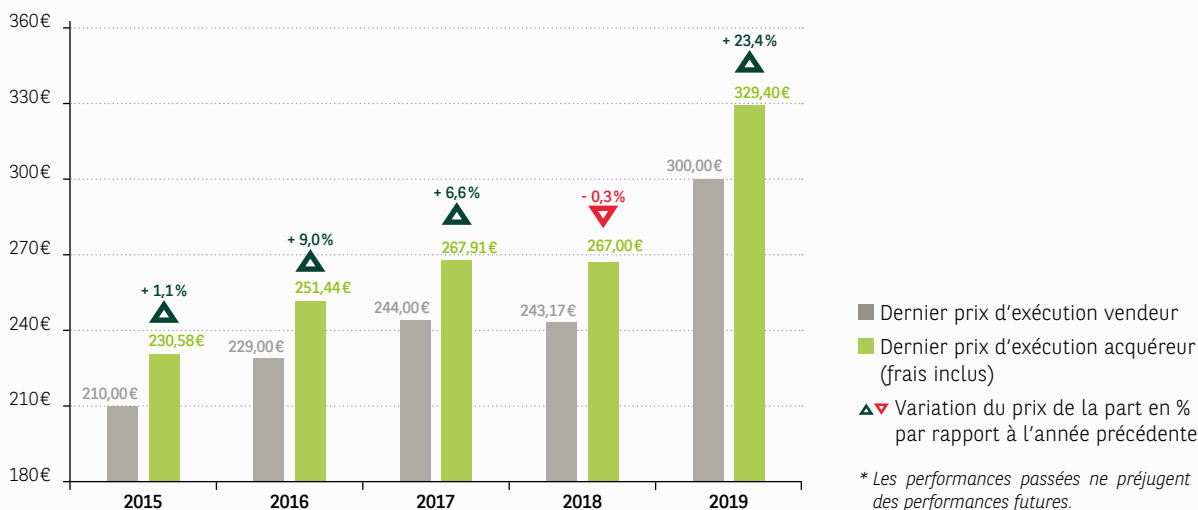
MARCHÉ DES PARTS DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2019

Indicateurs du semestre

| | | | |
|---|-------------------------------|--|--|
| | | | |
| NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE | VOLUME DE TRANSACTIONS | DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 26/12/2019 | NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2019 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) |
| 18 749 | 5 598 K€ | ACQUÉREUR : 329,40 €/PART VENDEUR : 300,00 €/PART | 1 456 SOIT 0,09 % |

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 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**
- 2 ENVOI DU MANDAT**
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion :
167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux 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 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. |

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 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° 12-24 du 26 octobre 2012 mise à jour en août 2015.

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.

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 - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas