

**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE**BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION**21-S2 du 2^{ème} semestre 2021 - Valable du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Évolution du patrimoine

La deuxième partie de l'année 2021 aura encore prouvé que votre SCPI dispose de fondamentaux solides, permettant à ses investisseurs de bénéficier d'un rendement stable. Forte de 103 actifs et de près de 170 locataires, la stabilité de son niveau de distribution pourra être assurée dans le futur grâce à une activité locative des plus soutenues et à la rationalisation couplée au renouvellement de son patrimoine.

Au cours de ce semestre, votre SCPI a poursuivi sa stratégie et a réalisé 3 nouveaux arbitrages sur des actifs de bureaux vacants pour un montant total net vendeur de 4,44 M€. En parallèle, 3 acquisitions se sont concrétisées pour un montant total acte en main de 37,2 M€. Ces acquisitions portant sur des locaux d'activités se sont réalisées à un taux de rendement net moyen à l'acquisition de 5,45 %. Les localisations de qualité ont été un point déterminant dans la sélection de ces opportunités.

Au niveau locatif, l'activité aura été particulièrement intense ce semestre pour l'actif de l'avenue de Bretagne à Lille (59). La velléité de départ d'un des locataires s'est présentée comme une opportunité pour la SCPI : le principal locataire a en effet étendu ses surfaces prises à bail tout en permettant une sécurisation du flux locatif de ce dernier pendant une période ferme de 6 ans.

NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

Nous attirons votre attention sur l'évolution des indicateurs de performance et du Taux d'Occupation Financier (TOF) conformément aux nouveaux modes de calculs définis par l'ASPIM et applicables à compter du 1^{er} janvier 2022. Cette évolution a pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier. Les indicateurs 2021 présentés dans ce bulletin sont conformes à ces nouvelles règles de calcul. Pour en savoir plus sur ces évolutions : www.aspim.fr



71 bis et 71 ter rue Henri Gautier – Montoir de Bretagne (44)

À L'AFFICHE CE TRIMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de France Investipierre se tiendra le 17 juin 2022 à 9h30.

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, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Déclaration fiscale 2021 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2022

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 2021 au cours du deuxième trimestre 2022 par courrier, et sur votre Espace Associé.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2021

€	CAPITAL STATUTAIRE	257 233 950 €
📄	NOMBRE DE PARTS	1 686 780
👤	NOMBRE D'ASSOCIÉS	13 283
🏠	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾	543,8 M€
🏢	NOMBRE D'IMMEUBLES ⁽²⁾	103
📐	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	148 222 m ²
🔑	NOMBRE DE LOCATAIRES	169
📊	MONTANT D'ENDETTEMENT ⁽³⁾	47,5 M€

⁽¹⁾ Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement, au 31/12/2020, corrigée des acquisitions et cessions 2021. La valeur vénale au 31 décembre 2021 sera publiée dans le document d'information du 1^{er} trimestre 2022 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

⁽²⁾ Dont une participation indirecte dans l'OPPCI PAPF1.

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

PERFORMANCES 2021 ⁽⁴⁾

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

L'ASPIM a fait évoluer l'indicateur de rendement de référence, en remplaçant le DVM par le taux de distribution. Le DVM n'est communiqué ici qu'à des fins de comparaison.

🏠	DVM (ancienne règle) ⁽⁵⁾	4,57 %
---	--	--------

⁽⁵⁾ Le DVM est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.

NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

△▽	TAUX DE DISTRIBUTION ⁽⁶⁾	3,95 %
	Total de la distribution brute	13,20 €/part
	Dont revenus non récurrents ⁽⁷⁾	0,49 €/part

L'écart de -0,6 % entre le taux de distribution et le DVM provient principalement du prix de référence de la part : prix moyen acheteur 2020 (334 €) pour le taux de distribution et prix moyen acheteur 2021 (278 €) pour le DVM.

⁽⁶⁾ Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie 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 2021 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2020.


⁽⁷⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

📊	TRI ⁽⁸⁾	5 ans	3,48 %
		10 ans	4,85 %

⁽⁸⁾ 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 toute autre information :**www.reim.bnpparibas.fr**

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

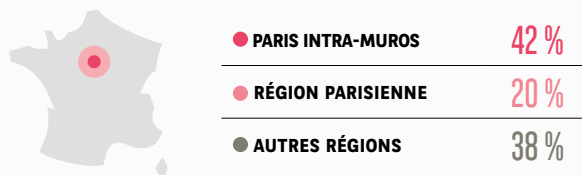
	DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (3T + 4T 2021)	6,35 €/part
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 2S 2021 (JUIL. - DÉC. 2021)	
	Ancienne méthodologie	85,8 %
	Nouvelle méthodologie	93,4 %

	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 2^{ÈME} SEMESTRE	13 003
	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2021	
	Acquéreur	254,74 €/part
	Vendeur	232,00 €/part
	Variation vs. dernier prix 31 déc. 2020	-20 %

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2021

Répartition du patrimoine

Répartition géographique* (au 31/12/2021)



* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

Répartition par type d'actif* (au 31/12/2021)

	BUREAUX	61 %
	LOCAUX COMMERCIAUX	23 %
	LOCAUX D'ACTIVITÉ	9 %
	AUTRES	7 %

Évolution du patrimoine


Investissements du semestre



- 4, avenue de l'Europe à Roncq (59) : ensemble de locaux d'activité (46 % de bureaux et 54 % d'entrepôts) acquis le 30 septembre 2021 pour un montant de 10,8 M€ AEM. Les locaux, divisés en 6 cellules, sont loués auprès de 6 locataires.
- 71 bis, et 71 ter, rue Henri Gautier - Montoir de Bretagne (44) : ensemble de deux actifs mixtes (75 % d'activité et 25 % de bureaux) acquis le 16 novembre 2021 pour 14,7 M€ AEM. Les 2 bâtiments sont divisés au total en 10 cellules, louées chacune à un locataire.
- 6, rue du Canal - Bondoufle (91) : ensemble immobilier composé de bureaux (12 %), entrepôts (64 %) et d'une partie atelier (24 %) acquis le 22 décembre 2021 pour 11,6 M€ AEM. Cet actif est loué dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans à un locataire.

Cessions du semestre

- 96/102, rue de Paris à Montreuil (93) : actif de bureaux vacant détenu en indivision (quote-part de 20 %) vendu le 12 juillet 2021 pour un prix net vendeur de 3,7 M€.
- 7, rue Thomas Edison à Metz (57) : actif de bureaux vacant cédé le 20 juillet 2021 pour un prix net vendeur de 0,6 M€.
- 440, place Louise Michel à Noisy-Le-Grand (93) : actif de bureaux vacant cédé le 22 décembre 2021 au prix net vendeur de 0,2 M€.

Activité locative

	3	ENTRÉES	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1 043 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	5 479 m ²

	10	LIBÉRATIONS	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1 725 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	9 248 m ²
		LOYERS FACTURÉS	11,5 M€

Taux d'occupation financier (TOF)

NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

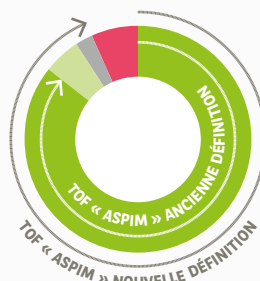
Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1^{er} janvier 2022.

La nouvelle définition du TOF ASPIM se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente. La différence par rapport à l'ancienne définition du TOF est que précédemment ces locaux et les locaux sous franchise de loyer n'étaient pas pris en compte au numérateur et impactaient à la baisse le TOF de la SCPI.

	1S 2021	2S 2021	Variation
TOF « ASPIM » ancienne définition	88,1 %	85,8 %	-2,3 points
TOF « ASPIM » nouvelle définition*	93,5 %	93,4 %	-0,1 point

* Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1^{er} janvier 2022.



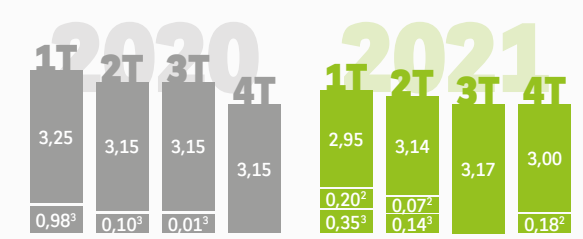
TOF « ASPIM » NOUVELLE DÉFINITION AU 2S 2021 (JUIL. - DÉC. 2021) = (A) + (B) + (C) + (D)	93,4 %
● TOF « ASPIM » ANCIENNE DÉFINITION (A)	85,8 %
● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER (B)	5,1 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (C)	-
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE (D)	2,5 %
● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	6,6 %

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

ACOMPTE DU 3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2021, PAR PART	3,17 €
Date de versement	15/10/2021
ACOMPTE DU 4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2021, PAR PART	3,18 €
Date de versement	25/01/2022
TOTAL ACOMPTE DU SEMESTRE (3T + 4T 2021)	6,35 €

Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



Distribution brute du 2^{ÈME} semestre de la SCPI (€/part)

TOTAL DISTRIBUTION DU 2 ^{ÈME} SEMESTRE 2021	6,35 €
Dont revenus fonciers	5,75 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières ¹	0,42 €
Dont fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé ³	-
Dont prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %) ⁴	0,1032 €
Dont prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ⁴	0,0768 €

Distribution brute (avant impôt) 2020
13,79 €

Distribution brute (avant impôt) 2021
13,20 €

¹ France Investipierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes et des intérêts sur compte courant 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'État 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 Retenue à la source correspondant au prélèvement forfaitaire obligatoire et aux prélèvements sociaux.

³ Impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles payé la SCPI pour le compte de l'associé.

⁴ Sauf cas de dispense justifié.

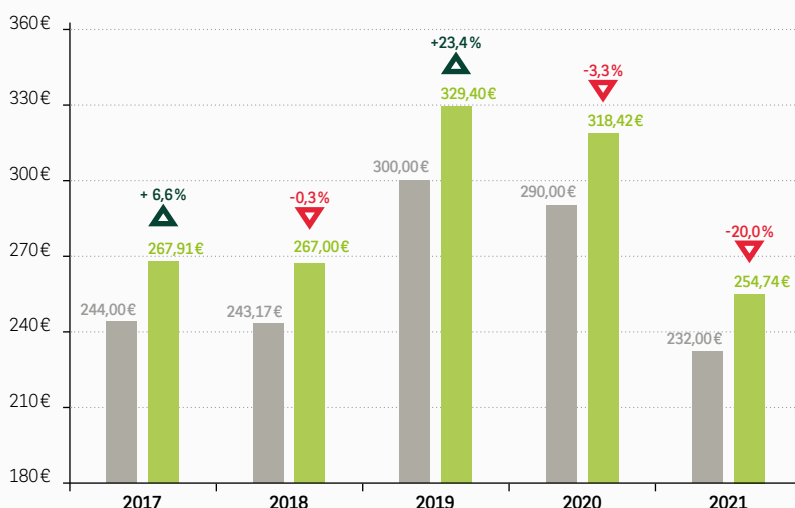
MARCHÉ DES PARTS DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2021

Indicateurs du semestre

<p>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE</p> <p>13 003</p>	<p>VOLUME DE TRANSACTIONS</p> <p>3 076 K€</p>	<p>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2021</p>		<p>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)</p> <p>10 917 SOIT 0,65 %</p>
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
		254,74 €/part	232,00 €/part	

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 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.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France 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 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

France Investipierrre, 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 au 1^{er} janvier 2022.

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

