



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

INVESTMENT
MANAGEMENT

France Investipierre

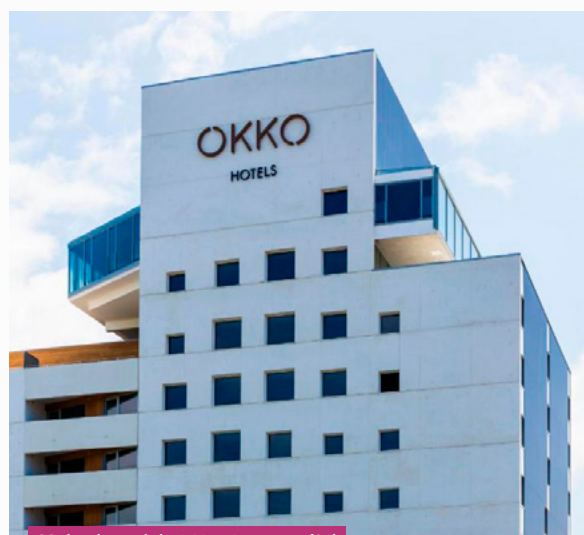
SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION
22-S2 du 2^{ème} semestre 2022
Valable du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de ce semestre, France Investipierre a poursuivi sa stratégie de diversification et de rationalisation de son patrimoine. En novembre, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un hôtel, situé au 22, boulevard du BAB à Bayonne (64), et loué à l'opérateur OKKO Hôtels. Cet investissement, d'un prix « acte en main » de 9,6 M€, représente un rendement à l'acquisition d'environ 5 %.

En parallèle, France Investipierre a vendu deux lots vacants (dont un au premier semestre) situés dans la copropriété du 3, quai Kléber – Strasbourg (67) pour un montant net vendeur de 680 K€.



22, boulevard du BAB – Bayonne (64)

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de France Investipierre se tiendra le **13 juin 2023 à 14h30**.

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 2022 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2023

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 2022 au cours du deuxième trimestre 2023 par courrier et sur votre Espace Associé.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2022

€	CAPITAL STATUTAIRE	257 233 950 €
	NOMBRE DE PARTS	1 686 780
	NOMBRE D'ASSOCIÉS	13 073
	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾	546,2 M€
	NOMBRE D'IMMEUBLES ⁽²⁾	102
	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	137 461 m ²
	NOMBRE DE LOCATAIRES	160
	MONTANT D'ENDETTEMENT ⁽³⁾	47,7 M€

⁽¹⁾ Valeur vénale au 31/12/2021 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2022 sera publiée dans le document d'information du 1^{er} trimestre 2023 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

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

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

PERFORMANCES 2022 ⁽⁴⁾

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

	TAUX DE DISTRIBUTION ⁽⁵⁾	4,67 %
	Total de la distribution brute	13,00 €/part
	Dont revenus non récurrents ⁽⁶⁾	2,26 €/part

⁽⁵⁾ 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 2022 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2021.

⁽⁶⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeuble, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	TRI ⁽⁷⁾	5 ans	3,95 %
		10 ans	6,50 %

⁽⁷⁾ 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

N° ADEME : FR200181_03KJLJ



LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

**DISTRIBUTION BRUTE
DU SEMESTRE** (3T + 4T 2022)

6,52 €/part

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »
2S 2022** (JUIL. - DÉC. 2022)

Nouvelle méthodologie

89,6 %

**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES
AU COURS DU 2^{ÈME} SEMESTRE**

19 521

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2022**

Acquéreur

282,19 €/part

Vendeur

257,00 €/part

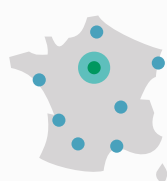
Variation vs. dernier prix
31 décembre 2021

+11 %

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2022

Répartition du patrimoine

Répartition géographique* (au 31/12/2022)



● PARIS INTRA-MUROS	42,1 %
● RÉGION PARISIENNE	18,1 %
● MÉTROPOLIS RÉGIONALES	17,2 %
● AUTRES RÉGIONS	22,6 %

* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

Répartition par type d'actif* (au 31/12/2022)

	BUREAUX	60,5 %
	LOCAUX COMMERCIAUX	22,7 %
	LOCAUX D'ACTIVITÉ	7,7 %
...	AUTRES	9,2 %

Évolution du patrimoine

Investissement du semestre

- Acquisition d'un hôtel situé au 22, boulevard du BAB à Bayonne (64), pour un prix « acte en main » de 9,6 M€.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cession du semestre

- Cession d'un plateau de bureaux situé au 3, quai Kléber à Strasbourg (67), pour un prix net vendeur de 360 K€. En juin, l'avant dernier lot vacant de la copropriété avait été cédé pour un prix net vendeur de 320 K€.

Activité locative



1

ENTRÉEPOUR UN TOTAL DE LOYERS
ANNUALISÉS DE :

72 K€

ET UNE SURFACE TOTALE DE :

265 m²

1

RENOUVELLEMENTPOUR UN TOTAL DE LOYERS
ANNUALISÉS DE :

372 K€

ET UNE SURFACE TOTALE DE :

794 m²

12

LIBÉRATIONPOUR UN TOTAL DE LOYERS
ANNUALISÉS DE :

1 171 K€

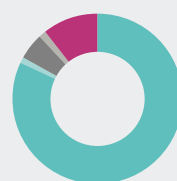
ET UNE SURFACE TOTALE DE :

4 781 m²**LOYERS FACTURÉS**

11 694 K€

Taux d'occupation financier (TOF) ⁽¹⁾
au 2S 2022 (juillet - décembre 2022)

	1S 2022	2S 2022	Variation
TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie ⁽²⁾	87,5 %	89,6 %	+2,1 points



TOF « ASPIM » NOUVELLE MÉTHODOLOGIE	89,56 %
● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	83,24 %
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	1,20 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	4,96 %
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	1,36 %
LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	10,44 %

⁽¹⁾ Rappel : au 1^{er} semestre 2022 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 87,5 % et le TOF « BRUT » de 87,3 %.

⁽²⁾ Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1^{er} janvier 2022.



DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

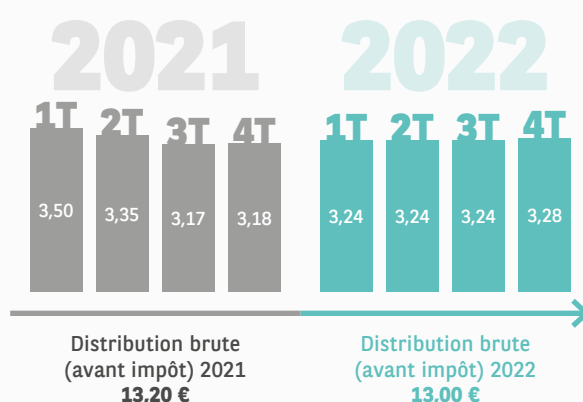
Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

	3T 2022	4T 2022
ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	3,24 €	3,28 €
DATE DE VERSEMENT	25/10/2022	25/01/2023
Revenus fonciers	3,24 €	0,31470 €
Revenus financiers	-	0,70530 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	2,26 €
Prélèvements sur les revenus financiers ⁽¹⁾	-	0,21159 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	3,24 €	3,06841 €

Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	3,24 €	3,28 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,24 €	3,28 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	-	-
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	100 %	31,1 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	-	68,9 %

Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



⁽¹⁾ 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 justifiée) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 4^{ème} trimestre 2022, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,09028 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,12131 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,21159 €/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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

⁽⁴⁾ 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.

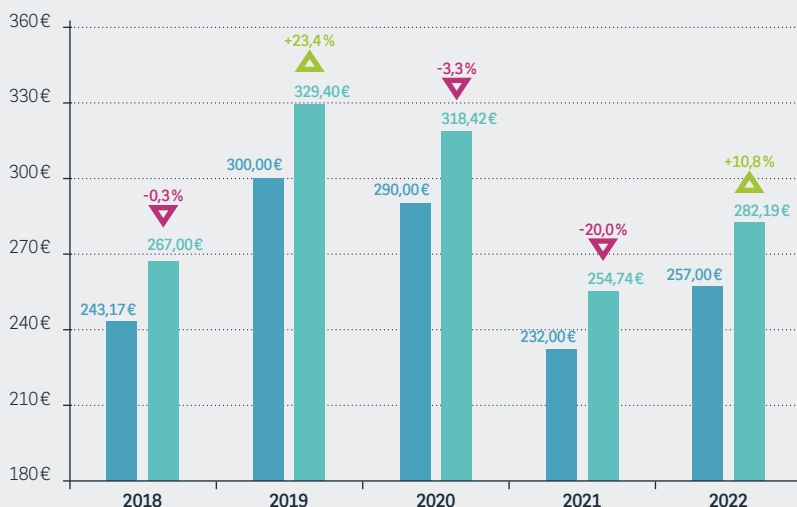
MARCHÉ DES PARTS DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2022

Indicateurs du semestre

			
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2022	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR
19 521	5 044 K€	282,19 €/part	257,00 €/part
			3 081 SOIT 0,18 %

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 23 55** et sur le site 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 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.

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 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^{er} janvier 2023.

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.

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 - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas