



# France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

## BILAN 2023

### Le mot de la société de gestion

En 2023, votre SCPI a réalisé quatre cessions pour un volume global de 25 M€. Ces cessions sont composées de trois actifs de bureaux et d'un actif de commerce. Cette rotation du patrimoine est saine. En effet, ces cessions permettent à la SCPI France Investipierre d'accélérer la stratégie de diversification du patrimoine par la cession d'actifs de bureaux vacants à l'instar du 40, allée Vauban - La Madeleine (59) 100 % vacant. Ainsi, le TOF « ASPIM » moyen 2023 de votre SCPI se retrouve amélioré de 2,1 points par rapport à 2022.

Le résultat des expertises au 31 décembre 2023 a montré une diminution des valeurs vénale de l'ordre de -9,9 % sur le patrimoine à périmètre constant sur l'année 2023. Cette baisse s'observe dans un contexte où la hausse des taux directeurs décidée par les principales banques centrales dans le monde exerce des pressions négatives sur les prix de l'immobilier. Les actifs de bureaux situés à Paris et en région parisienne sont ceux qui enregistrent la plus forte baisse de valeur. En 2024 nous poursuivrons notre politique de rationalisation et de renouvellement du patrimoine en procédant notamment à l'arbitrage de certains actifs. Nous poursuivrons également notre gestion active des immeubles en réalisant des travaux qui permettent d'adapter le patrimoine aux nouvelles attentes des utilisateurs et aux exigences environnementales.

### Chiffres clés 2023

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2023

€	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	312,1 M€
	<b>VALEUR VÉNALE<sup>(2)</sup></b>	488,1 M€
SOIT		289,36 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	470,5 M€
SOIT		278,94 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	558,4 M€
SOIT		331,01 €/part
	<b>VALEUR IFI</b>	165,21 €/part

<sup>(1)</sup> Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

<sup>(2)</sup> Données transparisées incluant les participations indirectes.

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2023

	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	32,2 M€
DONT LOYERS		23,5 M€
	<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	19,2 M€
SOIT		11,40 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	12,29 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION NETTE)		11,3 mois

#### PERFORMANCES 2023

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

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

<sup>(4)</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 2023 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire 2022.

<sup>(5)</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>(6)</sup></b>	-5,20 %
--	--	---------

<sup>(6)</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.

	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2023</b>	90,6 %
--	---	--------

#### INDICATEUR DE RISQUE <sup>(7)</sup>



<sup>(7)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 : chiffre 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.

#### MARCHÉ DES PARTS 2023

	<b>VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL<sup>(8)</sup></b>	4,8 M€
	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE</b>	19 950
	<b>PRIX MOYEN ANNUEL</b>	
	Acquéreur	266,00 €/part
	Vendeur	242,00 €/part

<sup>(8)</sup> Sur la base du prix d'exécution vendeur.

NB : les données comptables s'entendent sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés.



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

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

## LE PREMIER TRIMESTRE 2024

### Évolution du patrimoine

Au 15 avril 2024, la SCPI a remboursé 38,9 M€ de dette long-terme auprès de la banque LCL dont l'emprunt arrivait à échéance. Cet emprunt long-terme n'a pas été renouvelé en raison du contexte de marché de la hausse des taux d'intérêts. Ce remboursement a été réalisé par le produit des cessions et le tirage partiel de la dette « revolving ». Cela a permis de baisser l'endettement global de votre SCPI de 14 M€.



### À l'affiche ce trimestre

#### Déclaration fiscale 2023

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2024

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

- Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers imposables / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
- Calcul de la valeur à déclarer :
  - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait\* ;
  - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution\* ;
  - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation\*.

En outre, de nouvelles règles issues de l'article 27 de la Loi de finances pour 2024 interdisent la déduction des dettes non afférentes aux actifs imposables et ont instauré deux plafonds de valeurs IFI. Ces nouvelles règles sont prises en compte à compter de 2024.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2023 s'établit à **165,21 €/part** pour la SCPI France Investipierre.

*Attention : dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.*

Les déclarations fiscales seront disponibles d'ici fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

\* Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

### Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI 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 <https://www.reim.bnpparibas.fr/documentation>. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

### Les indicateurs clés du trimestre

#### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

	<b>ENTRÉE</b>	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	<b>204 K€</b>
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	<b>569 m<sup>2</sup></b>

	<b>LIBÉRATIONS</b>	
3	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	<b>181 K€</b>
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	<b>2 668 m<sup>2</sup></b>

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup> 1T 2024 (JANV. - MARS 2024)

	<b>TOF « ASPIM »</b>	<b>88,46 %</b>
	● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	<b>86,25 %</b>
	● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	<b>3,86 %</b>
	● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	<b>2,21 %</b>
	● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	<b>-</b>
	<b>LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION</b>	<b>11,54 %</b>

	<b>98</b>	<b>IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 31 DÉC. 2023</b>	<b>=</b>
--	-----------	---	----------

<sup>(1)</sup> Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2023 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 90,6 % et le TOF « BRUT » de 85,5 %.

#### MARCHÉ DES PARTS

	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE</b>	<b>6 989</b>
--	---	--------------

	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 28/03/2024</b>	
	Acquéreur	<b>177,88 €/part</b>
	Vendeur	<b>162,00 €/part</b>

	<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2024</b>	<b>25 907</b>
	Soit (% du nombre total de parts)	<b>1,54 %</b>

#### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de France Investipierre se tiendra le **11 juin 2024 à 10h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)

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

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

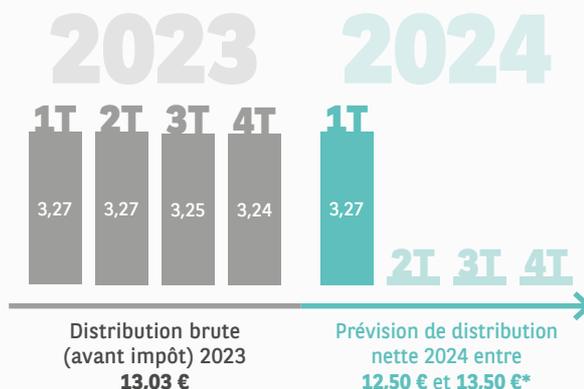
<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>3,27 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,27 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(1)</sup>	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(2)</sup>	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(3)</sup>	-

<sup>(1)</sup> Les revenus financiers (liés à un compte courant rémunéré) 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 1<sup>er</sup> trimestre 2024, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0111 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0149 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0259 €/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. 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>(2)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(3)</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.

## 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)