Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France

France Investipierre

Issy-les-Moulineaux, le 25 janvier 2021

Chère Associée, cher Associé,

L'année 2020 s'est achevée sur une note d'espoir, avec le début des campagnes de vaccination, laissant enfin entrevoir la possibilité, à moyen terme, d'une maîtrise de la pandémie. Pour autant, ces derniers mois ont bousculé certaines certitudes économiques établies et accéléré des tendances de fond initiées depuis quelques mois ou années déjà. Il aura fallu nous adapter en un temps record à un contexte inédit.

Comment se sont comportées les SCPI durant cette année 2020 ?

Il est encore un peu tôt pour faire un bilan chiffré, précis et définitif. Cependant, il nous a semblé intéressant de partager un premier constat à travers l'analyse simple de trois données essentielles pour caractériser l'activité d'une SCPI.

I. Revenus 2020 : en moyenne, sur la période du 1er avril au 31 décembre 2020, vos SCPI auront recouvré une part très significative des loyers facturés. Le solde peut correspondre, au cas par cas, à des facilités de paiement (reports), à des négociations en cours ou à des abandons de loyers (parfois assortis d'une prorogation de la durée du bail). Les effets de la crise sanitaire sont donc visibles, personne n'en a jamais douté, mais très supportables par vos SCPI, leur permettant d'honorer l'engagement de distribution 2020 affiché au troisième trimestre.

II – Valeur des actifs : les conclusions des experts immobiliers de vos SCPI ne devraient globalement réajuster que très modérément la valeur des immeubles au 31 décembre 2020 par rapport à leur valeur un an plus tôt. Les variations, certes, ne seront pas homogènes d'une typologie d'actifs immobiliers à une autre. Les bureaux adaptés aux besoins des utilisateurs, notamment ceux situés au sein du quartier central des affaires parisien (QCA) et dont les valeurs sont révisées à la hausse, résisteront plutôt bien. Cette évolution sera partagée par les entrepôts logistiques. La résilience des valeurs, s'agissant des locaux commerciaux, concernera les pieds d'immeubles dans des emplacements de première qualité. Les « retail parks » tireront généralement leur épingle du jeu, tandis que les galeries et centres commerciaux porteront davantage la trace de la crise sanitaire et économique.

III – Liquidité des parts de vos SCPI : pour les SCPI à capital fixe, le volume des échanges de parts sur le marché secondaire a été affecté, enregistrant un repli de presque 40 % par rapport à 2019. Pour autant les prix d'exécution moyens sur l'exercice 2020 comparés sur un an varient à la hausse (de +0,4 % à +8 % selon la SCPI). Le nombre de parts en attente de contrepartie au 31 décembre 2020 représente entre 0,5 % et 1,2 % du nombre total de parts. Ces derniers chiffres sont très rassurants. Pour les SCPI à capital variable les demandes de retrait se sont réalisées dans les conditions habituelles, les souscriptions de nouvelles parts ayant été très supérieures aux demandes de retrait. Ces constats confirment un grand attentisme chez les acquéreurs potentiels mais aussi que les associés existants ont fait preuve de sang-froid et conservé leur détention.

Au total le produit SCPI aura montré en 2020, dans un contexte tout à fait exceptionnel, sa capacité à amortir les chocs, son caractère défensif, sa compétitivité comparée à d'autres classes d'actifs et sa place méritée dans le paysage de l'épargne en général. Plus que jamais, diversification et vision long terme sont les maîtres mots d'une épargne gagnante.

Cette année 2020, si particulière, aura été celle de tous les défis, face auxquels BNP Paribas REIM France a démontré toute sa capacité de résilience, la force de son savoir-faire et de son expertise. À ce titre, je tiens à adresser plusieurs remerciements sincères. Tout d'abord à nos clients locataires, notamment ceux les plus touchés par la crise, que nous avons accompagnés afin de trouver des solutions pérennes dans l'intérêt de tous. Ensuite, à l'ensemble des équipes de BNP Paribas REIM France qui ont fait preuve d'un engagement exceptionnel et exemplaire tout au long de cette période. Et enfin, et surtout, à vous, Associés de nos SCPI, pour la fidélité et la confiance que vous nous témoignez, année après année, permettant d'appréhender ce nouveau millésime avec prudence, espoir et détermination.

Au nom du Directoire et de l'ensemble des collaborateurs de BNP Paribas REIM France, je vous présente nos meilleurs vœux, en particulier de bonne santé, pour cette nouvelle année 2021. Soyez assurés que la société de gestion emploiera toute son énergie à défendre vos intérêts et mériter votre confiance.

Principaux indicateurs
FRANCE INVESTIPIERRE

DISTRIBUTION 2020
12,70 €/part
(identique à 2019)

TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS
89,6 %
(du 01/04/2020 au 31/12/2020)

TOF « ASPIM » 2020
90,2%

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DE LA PART ENTRE 2019 ET 2020
+6,81 %

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

France Investipierre

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

20-S2 du 2ème semestre 2020 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2021

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Évolution du patrimoine

France Investipierre a procédé à 2 acquisitions au cours du 2ème semestre 2020 pour un volume total d'environ 40 M€ acte en main :

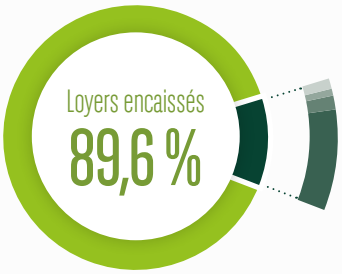
- les murs d'un supermarché « Lidl » d'environ 3 000 m² situé dans le 12ème arrondissement de Paris et,
- un immeuble de bureaux récent et multi-locataires d'environ 6 000 m² situé à Lille.

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 récents ou rénovés, qui présentent généralement de meilleures performances environnementales et une plus grande flexibilité dans leurs usages, et ceux situés dans les marchés les plus profonds.

Dans le cadre de sa stratégie de rotation et de renouvellement de son patrimoine, votre SCPI a par ailleurs procédé au cours du semestre à la cession de 2 nouveaux actifs pour un montant net vendeur de 3,2 M€.

Perception des loyers

La perception des loyers reste un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers encaissés au 31 décembre 2020 représentent près de 90 % des loyers quittancés aux locataires depuis le 1er avril 2020.



0,9 % Réduction de loyers liée aux fermetures admnistratives[1]

0,6 % Facilités de paiement[2]

1,0 % Réduction de loyers avec contreparties[3]

7,9 % Négociations en cours[4]

[1] *Annulation de loyers accordée aux locataires concernés par les fermetures administratives.*
[2] *Report et échelonnement des paiements des loyers dûs.*
[3] *Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du Bail).*
[4] *Échanges en cours avec les locataires afin d'aboutir à un accord locatif.*

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de France Investipierre se tiendra le **17 juin 2021, à 9h30.**

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 2020 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2021

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 2020 au cours du deuxième trimestre 2021 par courrier, et sur votre Espace Associé.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2020

CAPITAL STATUTAIRE	257 233 950 €
NOMBRE DE PARTS	1 686 780
NOMBRE D'ASSOCIÉS	13 373
VALEUR VÉNALE[1]	481,69 M€
NOMBRE D'IMMEUBLES[2]	105
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	121 856 m²
NOMBRE DE LOCATAIRES	178
MONTANT D'ENDETTEMENT[3]	46,9 M€

[1] *Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement, au 31/12/2019, corrigée des acquisitions et cessions 2020. La valeur vénale au 31 décembre 2020 sera publiée dans le document d'information du 1er trimestre 2021 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 2020[4]

DVM 2020[5]	3,80 %
VPM 2020[6]	6,81 %
TRI[7]	
5 ans	9,53 %
10 ans	5,00 %

[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 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.*
[6] *Variation du prix moyen de la part entre 2019 et 2020.*
[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).*

Lidl - 34, rue de Reuilly - Paris 12ème

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :
www.reim.bnpparibas.fr

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

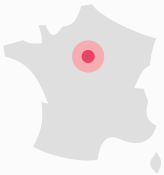
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2020)	6,30 €/PART
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JUIL. – DÉC. 2020)	89,5 %

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 2ÈME SEMESTRE	13 840
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2020	
Acquéreur	318,42 €/PART
Vendeur	290,00 €/PART
Variation vs dernier prix 31 déc. 2019	-3,3 %

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2ÈME SEMESTRE 2020

Répartition du patrimoine

Répartition géographique* (au 31/12/2020)



PARIS INTRA-MUROS	47 %
GRAND PARIS	20 %
AUTRES RÉGIONS	33 %

** Sur la base des dernières valeurs vénales connues.*

Répartition par type d'actif* (au 31/12/2020)

BUREAUX	65 %
LOCAUX COMMERCIAUX	26 %
LOCAUX D'ACTIVITÉ	2 %
AUTRES	7 %

L'actif du semestre

Lidl - 34, rue de Reuilly - Paris 12ème

Évolution du patrimoine

Investissements du semestre

- Acquisition des murs d'un supermarché «Lidl» situé dans le 12ème arrondissement de Paris (75) ;
- Acquisition d'un immeuble de bureaux récent et multi-locataires d'environ 6 000 m² situé à Lille (69).

Cessions du semestre

- Immeuble de bureaux à Illkirch-Graffenstaden (67) pour 2,5 M€ ;
- Actif de bureaux à Champs-sur-Marne (77) pour 0,7 M€.

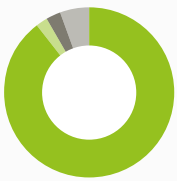
Activité locative

ENTRÉES		
2	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	363 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 196 m²
LIBÉRATIONS		
8	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1,8 M€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	13 681 m²
	LOYERS FACTURÉS	12,1 M€

Taux d'occupation financier (TOF)

	1S 2020	2S 2020	Variation
TOF «ASPIM»**	90,9%	89,5 %	-1,4 point
TOF « BRUT »	92,5 %	91,8 %	-0,7 point

TOF 2S 2020 (JUIL. - DÉC. 2020)



LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	91,8 %
TOF « ASPIM »	89,5 %
LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS	2,3 %
LOCAUX VACANTS	8,2 %
LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE	2,7 %
LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	5,5 %

*** Calcul selon méthodologie «ASPIM».*

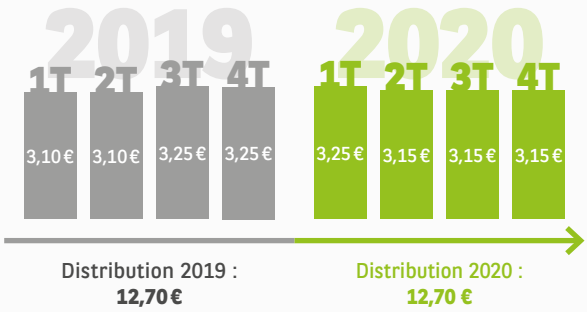
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTE DU 3ÈME TRIMESTRE 2020, PAR PART	3,15 €
Date de versement	25/10/2020
ACOMPTE DU 4ÈME TRIMESTRE 2020, PAR PART	3,15 €
Date de versement	25/01/2021
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2020)	6,30 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières [1]	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8 %) à titre d'acompte sur l'IR [2]	-

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.*

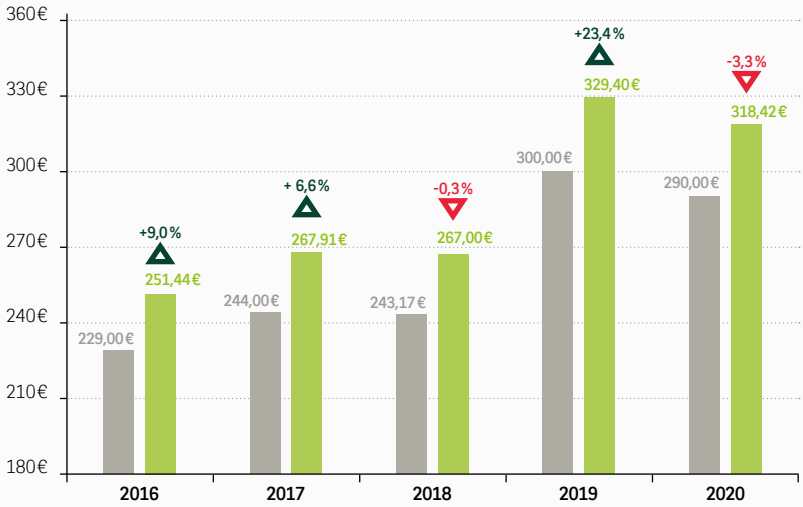
MARCHÉ DES PARTS DU 2ÈME SEMESTRE 2020

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2020		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
13 840	4 136 K€	318,42 €/PART	290,00 €/PART	7 700 SOIT 0,46 %

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.*

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 : le jeudi à 12h	les ordres doivent être reçus et validés 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° 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 1er 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

Mise en page : tintabule - janvier 2021

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change