

# France Investipierre

 Bulletin trimestriel d'information 17-01 du 1<sup>er</sup> trimestre 2017

 Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2017

 Découvrez le nouveau site BNP Paribas REIM France sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION POINT MARCHÉ IMMOBILIER

### ➤ Marché locatif en Île-de-France

Avec 664 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur les trois premiers mois de l'année 2017, les volumes placés affichent une hausse significative de 27% par rapport à la même période en 2016 et restent très largement supérieurs à la moyenne décennale. Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (19 transactions pour un volume total de 323 000 m<sup>2</sup>). À noter, parmi les récentes transactions, la prise à bail par Natixis de 87 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le projet emblématique des tours Duo (Paris 13<sup>ème</sup>).

Après une baisse significative observée en 2016, le taux de vacance de bureaux en Île-de-France se stabilise autour de 6,6% à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2017. Le plus bas niveau de l'offre s'observe dans la capitale qui atteint un taux de disponibilité de seulement 3,5%, bien loin de sa moyenne décennale (4,6%). Le marché de La Défense retrouve un niveau de vacance équilibré (8,6%). Cela entraîne une hausse notable des loyers parisiens, en particulier dans le Quartier Central des Affaires (+9% en moyenne depuis deux ans) qui enregistre également les mesures d'accompagnement les plus modérées (15%).

À l'inverse, puisque les niveaux d'offre demeurent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (proche de 12%), les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées (autour de 25%).

### ➤ Marché de l'investissement

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France enregistrent un niveau modéré de 3,5 milliards d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 (-22% sur un an). Ce début d'année se distingue par une présence notable des acquéreurs internationaux, ayant capté 48% des volumes, en particulier les Allemands (20%), les Américains (12%) ainsi que les Britanniques (11%).

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les taux de rendement « prime » des bureaux ont très peu évolué en Région parisienne, se situant toujours à 3,15% dans Paris QCA et à 3,65% dans le Croissant Ouest. Peu de variations s'observent en Régions, à l'exception de Lyon qui affiche désormais un taux « prime » en bureaux de 4%, à comparer à 4,8% l'an passé. Les tensions sur le rendement de l'OAT à 10 ans, proche de 1% début avril 2017, sont encore trop modérées pour entraîner une réelle inflexion sur les taux immobiliers.

## LE TRIMESTRE EN BREF

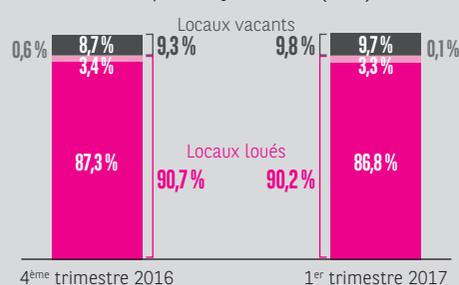
▶ Acompte sur dividende :

**2,95 € par part**

▶ Dernier prix d'exécution de la part :

**237,00 €**

▶ Taux d'occupation financier (TOF) :



- TOF «ASPIM»
- Locaux loués en franchises de loyers
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente
- Locaux disponibles à la location

▶ Nombre d'immeubles :

**136**

▶ Loyers facturés :

**6,8 M€**

 ▶ **1** entrée, **4** libérations  
et **1** renouvellement

 ▶ **13 862** associés

## L'ACTIF DU TRIMESTRE


 ▶ Immeuble de bureaux d'une surface de 2 378 m<sup>2</sup>, situé rue du Petit Clamart à Vélizy-Villacoublay (78).

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ➤ ISF 2017

La moyenne des prix nets vendeur (prix d'exécution) l'année 2016 a été de 219€ par part et constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Pour information, le dernier prix d'exécution 2016 était de 229,00€ par part.

Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

### ➤ DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse mail à la société de gestion. Les documents ont également été adressés par courrier.

### ➤ SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier « ASPIM » (les locaux loués sous franchise sont considérés comme des locaux vacants) du 1<sup>er</sup> trimestre est de 86,8% soit en très légère baisse par rapport au taux d'occupation du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 qui était de 87,3%. Le TOF Brut quant à lui est de 90,2% (contre 90,7% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016). Cette évolution résulte principalement des quatre libérations constatées au 1<sup>er</sup> trimestre, portant sur 1 265 m<sup>2</sup> et représentant un loyer annuel de 322 K€.

Les principales libérations ont concerné :

- le départ du locataire GREY PARIS (200 K€ de loyers annuel) de l'actif de bureau situé au 92, avenue des Ternes à Paris 17<sup>ème</sup> (75) - cet actif fait actuellement l'objet de travaux de rénovation avant sa remise en location,
- le départ du locataire EXAPROBE (613 m<sup>2</sup> de bureau, soit 70 K€ de loyer annuel) sur l'actif situé au 1, rue du petit Clamart à Vélizy-Villacoublay (78).

Votre SCPI a, par ailleurs, reloué 80 m<sup>2</sup> de bureau au 4, avenue Bertie Albrecht à Paris 8<sup>ème</sup> (75), pour un loyer annuel de près de 37 K€ et a renouvelé le bail (loyer de 16 K€) portant sur 85 m<sup>2</sup> de commerce au 62, rue Doré à Montargis (45).

### ➤ ACQUISITION ET CESSIONS

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, votre SCPI a conclu une promesse portant sur l'acquisition des 4 premiers étages (soit 1 172 m<sup>2</sup> de bureaux) d'un immeuble haussmannien situé au 4, rue de Longchamp à Paris 16<sup>ème</sup>, au prix de 12 973 300€ Acte en Mains. Cet actif est loué à plusieurs locataires, dont le principal est un cabinet d'avocats (48% des loyers).

Au 1<sup>er</sup> trimestre, deux ventes ont été réalisées pour un montant total de 640 000€ : il s'agit du 5/7, rue Arago à Puteaux (92), vendu le 25 janvier 2017 et d'un lot de copropriété situé dans le Centre Athéna à Chartres (28), vendu le 21 mars dernier. Ces deux actifs étaient vacants.

Enfin, une promesse de vente a été signée le 21 février 2017 sur l'immeuble situé 4, rue Bailey à Caen (14), au prix de 410 000€.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 avril 2017	Pleine jouissance	2017	2016
<b>Acompte 1<sup>er</sup> trimestre 2017, par part</b>	2,95 €		4T <b>2,95 € /part</b>
<b>Dont revenus de capitaux mobiliers</b>	-		3T <b>2,95 € part</b>
<b>Prélèvements sociaux (15,5%)</b>	-		2T <b>1,45 €/part + 1,50 €/part**</b>
<b>Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)</b>	-	<b>2,95 € /part</b>	1T <b>2,95 € /part</b>
		<b>Prévision de distribution 2017 : entre 11,70 €/part et 11,90 €/part</b>	<b>Distribution 2016 : 11,80 €/part</b>

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Distributions de plus-values immobilières décidées en assemblées générales du 23 juin 2016.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

▶ 1 entrée :

**80 m<sup>2</sup>**

▶ Loyer relatif à l'entrée :

**37 K€**

▶ 1 renouvellement :

**85 m<sup>2</sup>**

▶ Loyer relatif au renouvellement :

**16 K€**

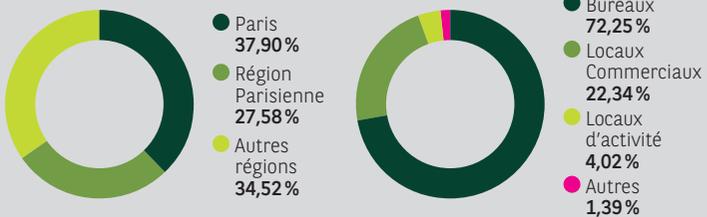
▶ 4 libérations :

**1 265 m<sup>2</sup>**

▶ Total des loyers des libérations :

**322 K€**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2017\*



\* en % des valeurs vénables au 31/12/2016 corrigées des acquisitions et des cessions.

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2016

Capital statutaire	257 233 950 €	Distribution 2016 <sup>(1)</sup>	11,80 €/part
Nombre de parts :	1 686 780	TOF «ASPIM» <sup>(2)</sup>	87,3%
Valeur vénale <sup>(3)</sup> :	449,05 M€	TOF brut <sup>(2)</sup>	90,7%
Valeur de réalisation :	433,72 M€	Surface :	184 254 m <sup>2</sup>
	257,13 €/part		

<sup>(1)</sup> Dont 1,50 € au titre des plus-values immobilières réalisées.

<sup>(2)</sup> L'écart entre le TOF brut et le TOF « ASPIM » correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.

<sup>(3)</sup> Valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement.

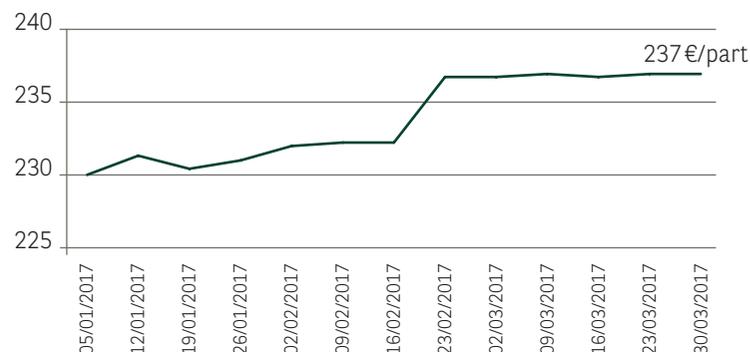
## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 1 <sup>er</sup> trimestre 2017	
Nombre de parts échangées	9 811
Prix d'exécution moyen, net vendeur	233,53 €/part
Dernier prix d'exécution (30/03/2017)	237,00 €/part
Dernier prix acquéreur*	260,23 €/part

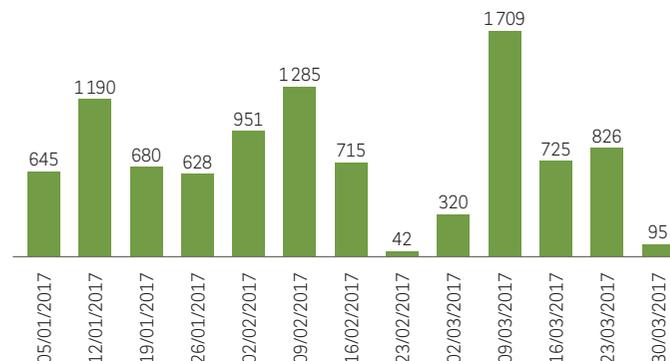
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 31 mars 2017	
Nombre de parts à la vente	1 119
En % du nombre total de parts	0,07%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

### Évolution du prix d'exécution au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017



### Nombre de parts échangées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017



## 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.



La SCPI	Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
France Investipierre	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](http://www.reim.bnpparibas.fr)), appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.

**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 juillet 2014

**Société de Gestion BNP Paribas REIM France**

Visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

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 (Relations Clients) / Fax : 01 46 42 72 54 / Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

