



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT



**NOMINATION SIGRID DUHAMEL**

Présidente de BNP Paribas REIM France

Je suis ravie et honorée d'intégrer BNP Paribas REIM France dont les équipes contribuent au succès de l'entreprise depuis plusieurs années. Je suis impatiente de poursuivre vers la voie de l'excellence. C'est sur cet élan que nous construirons les prochaines étapes afin de continuer à satisfaire les attentes de nos clients et de rester votre meilleur partenaire.

## POINT MARCHÉ IMMOBILIER

### ➤ BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec près de 1,8 million de m<sup>2</sup> commercialisés sur les neuf premiers mois de l'année 2017, les volumes placés affichent une légère hausse de +2% par rapport à la même période en 2016 et restent supérieurs à la moyenne décennale. Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus 5 000 m<sup>2</sup>, en progression de +13% sur un an. À noter, parmi les récentes transactions, la prise à bail par Orange de 57 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans son futur siège social à Issy-les-Moulineaux. À l'inverse, le marché des petites et moyennes surfaces affiche un repli de 5% sur un an.

Après une baisse significative observée en 2016, le taux de vacance des bureaux en Île-de-France se stabilise autour de 6,7% à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017. Le plus bas niveau de l'offre s'observe dans la capitale qui atteint un taux de disponibilité de seulement 3,2%, bien loin de sa moyenne décennale (autour de 4,5%). Le marché de La Défense retrouve un niveau de vacance équilibré (8,2%). Même si les taux de vacance progressent encore en Boucle Nord (15,3%) et stagnent en Péri-Défense (16,6%), des tendances baissières s'observent tant en Boucle Sud (8,3%) qu'à Neuilly/Levallois (8,5%).

L'offre en chantier a fortement progressé pour atteindre au 1<sup>er</sup> octobre 2017 un plus haut niveau depuis 2008 (1,3 million de m<sup>2</sup> pour plus de 80 immeubles). Au cours des prochains trimestres, les taux de vacance devraient enregistrer des tensions haussières, en particulier dans Paris et dans le Croissant Ouest.

### ➤ INVESTISSEMENT

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France enregistrent un faible niveau de 14,1 milliards d'euros au cours des neuf premiers mois de l'année 2017. Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre, les taux de rendement « prime » des bureaux ont peu évolué en Île-de-France, avec toutefois une légère baisse actée dans Paris QCA (3,05%). En revanche, les taux de rendement moyens accélèrent leur compression, notamment dans Paris hors QCA et dans le Croissant Ouest. La bonne santé des marchés utilisateurs, le contexte économique favorable et les taux d'intérêt courts et longs toujours bas contribuent à cette dynamique de marché.

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



➤ **4, rue de Longchamp à Paris 16<sup>ème</sup>**  
Acquisition de 1 071 m<sup>2</sup> de bureaux loués



## LE TRIMESTRE EN BREF

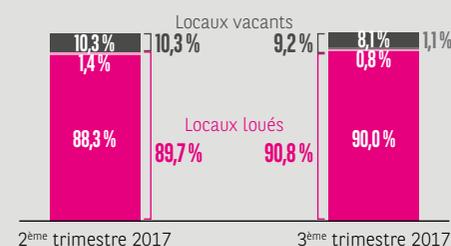
➤ Acompte sur dividende :

**2,95 €/part**

➤ Dernier prix d'exécution de la part :

**248,00 €**

➤ 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 :

**138** (dont 5 actifs détenus indirectement)

➤ Loyers facturés :

**7 M€**

➤ **15** entrées, **3** libérations & **1** renouvellement

➤ **13 746** associés

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

## MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### ➤ CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURES

Quatre postes de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle. Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au minimum 100 parts de la SCPI France Investipierre. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la lettre de candidature et la déclaration de non condamnation disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et à les envoyer à l'adresse suivante avant le 31 janvier 2018, cachet de la poste faisant foi : **BNP Paribas REIM France - Service juridique - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**

## ACTUALITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### ➤ SITUATION LOCATIVE

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, le taux d'occupation « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 90,0%, en augmentation par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 où il s'établissait à 88,3%.

- L'augmentation du TOF brut qui s'élève à 90,8% (contre 89,7% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017) due principalement à la cession de l'actif vacant de Fontenay-sous-Bois (94) le 30/06/2017 et à la relocation de 264 m<sup>2</sup> de bureaux (en quote-part France Investipierre) de l'immeuble Seinerly (Tolbiac Masséna 75013) à FAFIEC (Fonds d'Assurance Formation de l'Ingénierie, des Études et du Conseil) ;
- la consommation de certaines franchises de loyer (ces dernières représentent 0,8% des loyers potentiels au 3<sup>ème</sup> trimestre contre 1,4% au trimestre précédent) notamment sur la tour Franklin à Puteaux (92).

Les principaux mouvements locatifs ont concerné :

- l'entrée en gestion des 6 locataires de la rue Longchamp (Paris 16<sup>ème</sup>) suite à l'acquisition réalisée au cours du deuxième trimestre (1 071 m<sup>2</sup> de bureaux) ;

- l'arrivée de l'enseigne Courir à Sainte-Geneviève-des-Bois (1 159 m<sup>2</sup> « retail box ») suite à la résiliation anticipée de Go Sport au 30/06/2017 ;
- la résiliation anticipée et le nouveau bail signé concomitamment par Essilor International (1 149 m<sup>2</sup> de bureaux) à Charenton-le-Pont (94). Ces mouvements locatifs représentent une contribution nette de 522 K€ de loyer.

### ➤ CESSIONS

Trois cessions ont été signées au cours du trimestre pour un prix de vente total de 1 580 K€ : (i) 2 immeubles situés dans l'agglomération de Rouen, à Mont-Saint-Aignan (76) le 19/07/2017 et Bois-Guillaume (76) le 12/09/2017 et (ii) l'actif de Tours-Saint-Avertin (37) le 27/09/2017.

La valeur d'expertise au 31/12/2016 s'établissait à 1 700 K€ pour ces trois actifs.

Par ailleurs, 2 promesses de vente ont été signées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 pour un montant total de 5 755 K€. Elles concernent (i) un immeuble situé rue des Chantiers à Versailles (78) le 13/07/2017 et (ii) l'actif situé place des frères Montgolfier à Guyancourt (78) le 21/09/2017. Leurs valeurs vénales s'élevaient à 4,4 M€ au 31/12/2016.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 octobre 2017	Pleine jouissance
<b>Acompte 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, par part</b>	2,95 €
Dont revenus de capitaux mobiliers	-
Prélèvements sociaux (15,5%)	-
Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)	-
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles**, par part	-

\* Sauf cas de dispense justifié.

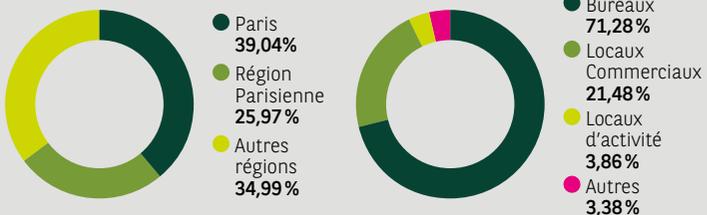
\*\* Distributions de plus-values immobilières décidées en assemblées générales du 23 juin 2016 et du 20 juin 2017.

	2017	2016
4T	2,95 € /part	2,95 € /part
3T	2,95 € /part	2,95 € /part
2T	1,45 €/part + 1,50 €/part**	1,45 €/part + 1,50 €/part**
1T	2,95 € /part	2,95 € /part
	Prévision de distribution 2017 : entre 11,70 €/part et 11,90 €/part	Distribution 2016 : 11,80 €/part

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

➤ 15 entrées :	➤ 1 renouvellement :	➤ 3 libérations :
<b>4 274 m<sup>2</sup></b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>	<b>1 910 m<sup>2</sup></b>
➤ Total des loyers des entrées :	➤ Total des loyers du renouvellement :	➤ Total des loyers des libérations :
<b>1 085 K€</b>	<b>54 K€</b>	<b>333 K€</b>

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2017\*



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

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2016

▶ Capital statuaire:	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.

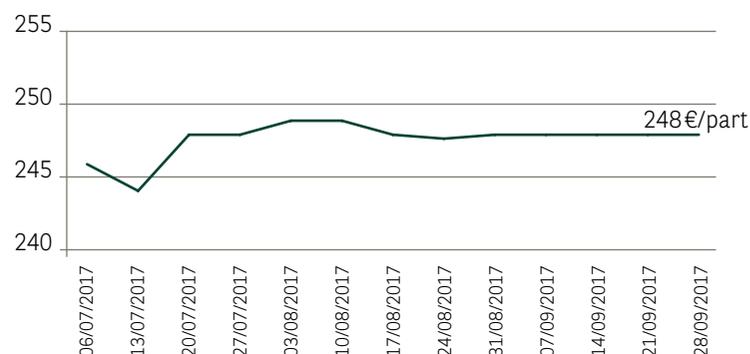
## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	
Nombre de parts échangées	9 821
Prix d'exécution moyen, net vendeur	248,00 €/part
Dernier prix d'exécution (28/09/2017)	248,00 €/part
Dernier prix acquéreur*	272,30 €/part

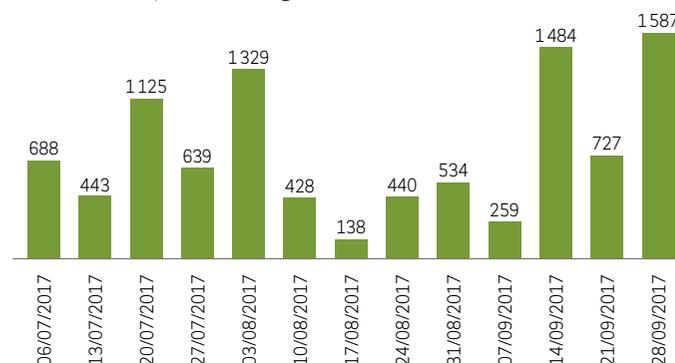
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 30 septembre 2017	
Nombre de parts à la vente	2454
En % du nombre total de parts	0,15%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

### Évolution du prix d'exécution au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017



### Nombre de parts échangées au cours du 3<sup>ème</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.

<b>1 MANDAT D'ACHAT/VENTE</b> Disponible auprès de votre conseiller ou de la Société de Gestion <b>01 55 65 20 01</b> et sur le site <a href="http://www.reim.bnpparibas.fr">www.reim.bnpparibas.fr</a>	<b>2 ENVOI DU MANDAT</b> 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.	<b>3 CENTRALISATION ET HORODATAGE</b> Par la Société de Gestion.	<b>4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES</b> Des ordres validés par la Société de Gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
<b>5 CONFRONTATION</b> Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.	<b>6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION</b> et du nombre de parts échangées sur le site <a href="http://www.reim.bnpparibas.fr">www.reim.bnpparibas.fr</a> ou au <b>01 55 65 20 01</b> dès le jour de la confrontation.	<b>7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ</b> Inscription sur le registre des associés.	<b>DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC INFO DES DONNEURS D'ORDRE</b> Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

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)