

France Investipierre

 Bulletin trimestriel d'information 17-01 du 1^{er} trimestre 2017

 Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2017

 Découvrez le nouveau site BNP Paribas REIM France sur www.reim.bnpparibas.fr

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION POINT MARCHÉ IMMOBILIER

➤ Marché locatif en Île-de-France

Avec 664 000 m² 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 m² (19 transactions pour un volume total de 323 000 m²). À noter, parmi les récentes transactions, la prise à bail par Natixis de 87 000 m² de bureaux dans le projet emblématique des tours Duo (Paris 13^{ème}).

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^{er} 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^{er} 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^{er} 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

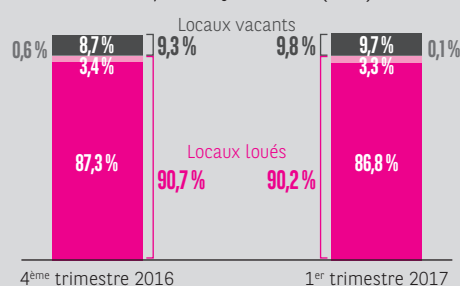
▶ Acompte sur dividende :

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 m², 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. 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^{er} trimestre est de 86,8% soit en très légère baisse par rapport au taux d'occupation du 4^{ème} trimestre 2016 qui était de 87,3%. Le TOF Brut quant à lui est de 90,2% (contre 90,7% au 4^{ème} trimestre 2016). Cette évolution résulte principalement des quatre libérations constatées au 1^{er} trimestre, portant sur 1 265 m² 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^{ème} (75) - cet actif fait actuellement l'objet de travaux de rénovation avant sa remise en location,
- le départ du locataire EXAPROBE (613 m² 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 m² de bureau au 4, avenue Bertie Albrecht à Paris 8^{ème} (75), pour un loyer annuel de près de 37 K€ et a renouvelé le bail (loyer de 16 K€) portant sur 85 m² de commerce au 62, rue Doré à Montargis (45).

➤ ACQUISITION ET CESSIONS

Au cours du 1^{er} trimestre 2017, votre SCPI a conclu une promesse portant sur l'acquisition des 4 premiers étages (soit 1 172 m² de bureaux) d'un immeuble haussmannien situé au 4, rue de Longchamp à Paris 16^{ème}, 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^{er} 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)

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

* 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 m²

▶ Loyer relatif à l'entrée :

37 K€

▶ 1 renouvellement :

85 m²

▶ Loyer relatif au renouvellement :

16 K€

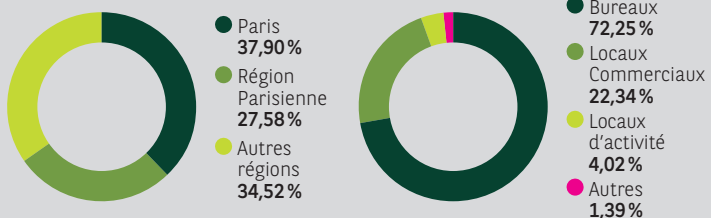
▶ 4 libérations :

1 265 m²

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

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

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

⁽³⁾ Valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement.

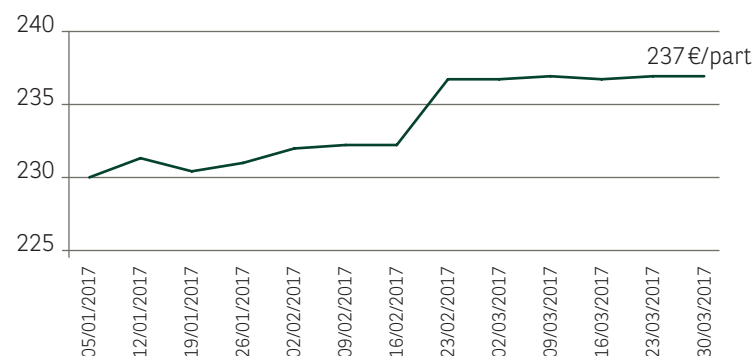
LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 1 ^{er} 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

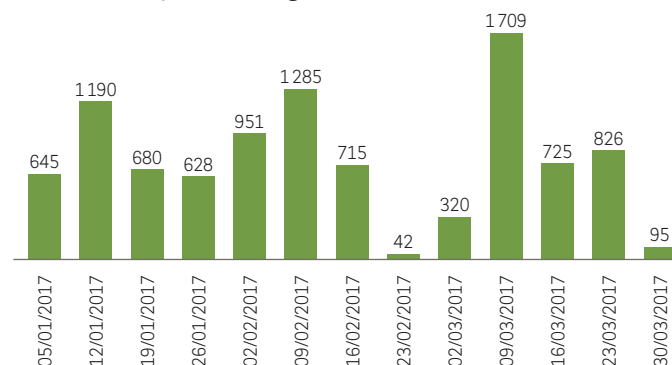
* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

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^{er} trimestre 2017

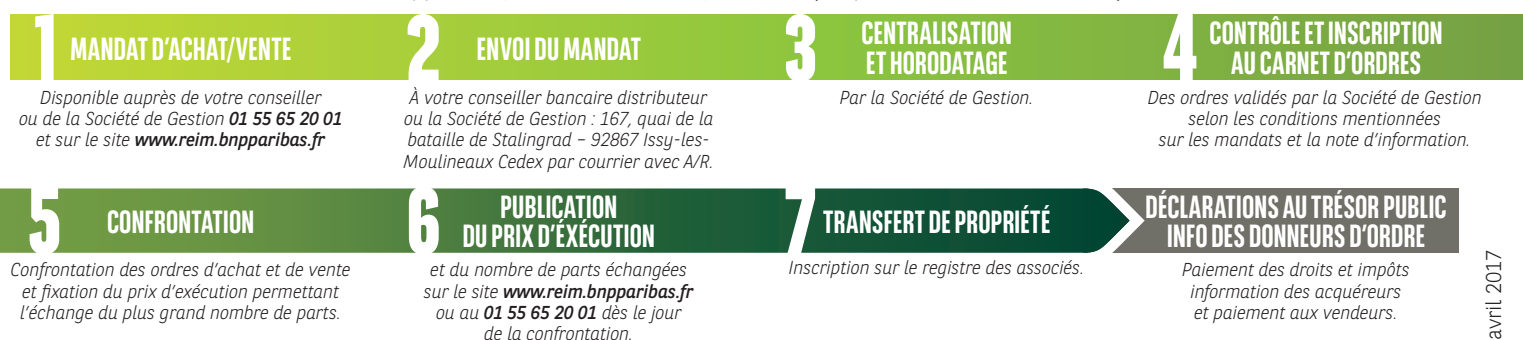


Nombre de parts échangées au cours du 1^{er} trimestre 2017



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 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), 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^{er} 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 / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

