

# France Investipierre

 Bulletin trimestriel d'information 16-01 du 1<sup>er</sup> trimestre 2016

 Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2016

## POINT MARCHÉ IMMOBILIER

### ➤ MARCHÉ LOCATIF

Le marché locatif de bureaux en Île-de-France a montré des signes de reprise au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2016, en hausse de +19% sur un an. Les loyers économiques réels se situant toujours à des niveaux particulièrement bas, les grands utilisateurs sont incités à relancer leurs projets immobiliers. Ainsi, à titre d'exemple, deux transactions majeures ont été recensées sur le marché de La Défense via la prise à bail par Deloitte de 30 500 m<sup>2</sup> dans la Tour Majunga ainsi qu'à Paris 19<sup>ème</sup>, via la location de 20 100 m<sup>2</sup> par une grande entreprise française dans le Millénaire 4.

Le marché locatif dans les six principaux marchés régionaux (Lyon, Lille, Aix/Marseille, Toulouse, Bordeaux et Nantes) affiche également un bon 1<sup>er</sup> trimestre 2016, en progression de 40% sur un an (225 000 m<sup>2</sup> placés au cours des trois premiers mois de l'année 2016) et bien supérieur à la moyenne des cinq dernières années (+30%). Lyon reste de loin le premier marché régional avec 67 000 m<sup>2</sup> au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Les valeurs locatives restent quant à elles stables dans les principaux marchés régionaux, avec néanmoins deux tendances qui s'opposent. D'un côté, les loyers sur les immeubles neufs progressent légèrement devant la rareté croissante de l'offre neuve. De l'autre côté, les loyers sur les surfaces de seconde main sont en légère baisse. L'excès d'offre sur ce segment de marché explique cette évolution des prix.

### ➤ INVESTISSEMENT

De son côté, l'investissement en immobilier d'entreprise en France démarre fébrilement l'année 2016, avec 3,8 milliards d'engagements au 1<sup>er</sup> trimestre, en recul de 35% sur un an. Les investissements de plus de 100 millions d'euros ont temporairement fait défaut, représentant au cours des trois premiers mois de l'année seulement 41% des volumes, contre 64% en 2015. Les taux de rendement « prime » sont tous orientés à la baisse, quel que soit le secteur géographique ou la typologie d'actif. Le taux « prime » des bureaux dans le QCA, qui s'établit actuellement à 3,25%, pourrait atteindre les 3% en cours d'année.

## ACQUISITION / CESSION

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de ce trimestre. Un actif de bureaux situé à Montpellier dans le quartier d'entreprises de Tournezy a été cédé le 24 février 2016 pour un montant net vendeur de 251,5 k€.

## LE TRIMESTRE EN BREF

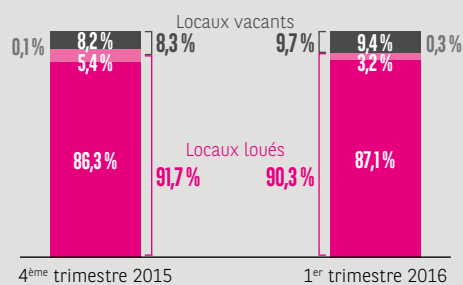
- ▶ Acompte sur dividende :

# 2,95 € par part

- ▶ Dernier prix d'exécution de la part :

# 214,94 €

- ▶ Taux d'occupation financier (TOF) :



- ▶ Nombre d'immeubles :

# 148

- ▶ Loyers facturés :

# 7,1 M€

- ▶ 6 entrées, 1 renouvellement et 4 libérations

- ▶ 14 081 associés

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



- ▶ Magasin Darty - Zone commerciale d'Englos et Sequedin (59)

Découvrez les nouvelles fonctionnalités de votre espace associé sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale de France Investipierre se tiendra le 23 juin 2016 à 9h30. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

### ➤ 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.

### ➤ ISF 2016

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1<sup>er</sup> janvier 2016. La moyenne des prix net vendeur de l'année 2015 a été de 209€ par part et constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Pour information, le dernier prix d'exécution 2015 était de 210€ par part. Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

### ➤ INVESTISSEMENT ET CESSIONS

La SCPI France Investipierre poursuit sa stratégie d'arbitrer des actifs devenus matures, vacants ou non et de petite taille. C'est ainsi qu'au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 a été signée une vente pour un montant de 251,5 k€ (246 m<sup>2</sup> de bureaux vacants dans la ZAC DE TOURNEZY à Montpellier) et 4 nouvelles promesses de vente pour un montant de 1,87 M€. Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de ce trimestre.

### ➤ SITUATION LOCATIVE

Le TOF « ASPIM » net des franchises (les locaux loués sous franchise étant considérés comme des locaux vacants) progresse légèrement au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 pour s'établir à 87,1% (contre 86,3% le trimestre précédent).

En effet, sur les trois premiers mois de l'année, votre SCPI a reloué 2 562 m<sup>2</sup> de surfaces, principalement du bureau, réparties sur 5 immeubles localisés essentiellement en Île-de-France et à Strasbourg, avec notamment la relocation de 800 m<sup>2</sup> à la Société Dalkia - 18, rue Jules Saulnier à Saint-Denis (93). Ces relocations représentent un loyer annuel de l'ordre de 362 k€.

On notera également un renouvellement de bail sur un plateau de bureau à Lyon (69), au 1/3, cours Albert Thomas, d'une surface de 156 m<sup>2</sup>, représentant un loyer annuel de 20 k€.

En parallèle, 4 libérations ont été enregistrées, portant sur 1 158 m<sup>2</sup> et représentant un loyer de 194 k€ dont 509 m<sup>2</sup>, libérés par AXA France Vie - 939, rue de la Croix Verte à Montpellier (34).

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 avril 2016	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2016, par part	2,95 €	2,95 € /part	2,95 € /part 4T
Dont revenus de capitaux mobiliers	-	-	2,95 € /part 3T
Prélèvements sociaux (15,5%)	-	-	1,50 €** /part + 1,45 € /part 2T
Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)	-	-	2,95 € /part 1T
		Prévision de distribution 2016 : entre 11,70 €/part et 11,90 €/part	Distribution 2015 : 11,80 €/part

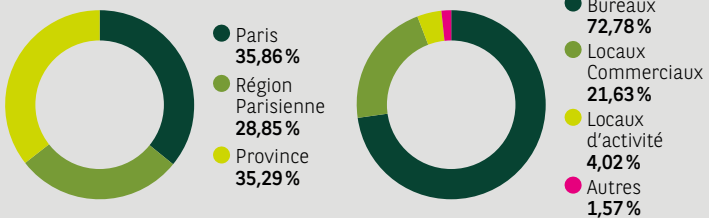
\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Au titre des plus-values immobilières réalisées.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

- ▶ 6 entrées : **2 562 m<sup>2</sup>**
- ▶ Total des loyers des entrées : **362 k€**
- ▶ 1 renouvellement : **156 m<sup>2</sup>**
- ▶ Loyer du renouvellement : **20 k€**
- ▶ 4 libérations : **1 158 m<sup>2</sup>**
- ▶ Total des loyers des libérations : **194 k€**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2016\*



\* en % des valeurs vénables au 31/12/2015 corrigées des acquisitions et des cessions.

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2015

Capital statuaire :	257 233 950 €	Distribution 2015 :	11,80 €/part*
Nombre de parts :	1 686 780	TOF «ASPIM» au 31/12/2015** :	86,3%
Valeur vénale :	443,89 M€	TOF brut au 31/12/2015** :	91,7%
Valeur de réalisation :	263,16 €/part	Surface :	183 602 m <sup>2</sup>
	424,20 M€		
	251,48 €/part		

\* Dont 1,50 €/part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

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

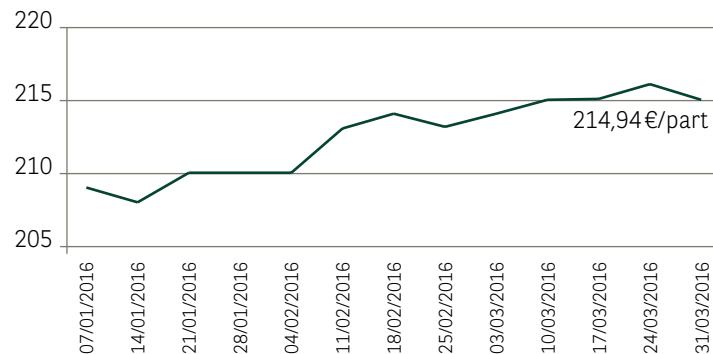
## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 1 <sup>er</sup> trimestre 2016	
Nombre de parts échangées	38 125
Prix d'exécution moyen, net vendeur	213,68 €/part
Dernier prix d'exécution (31/03/2016)	214,94 €/part
Dernier prix acquéreur*	236,00 €/part

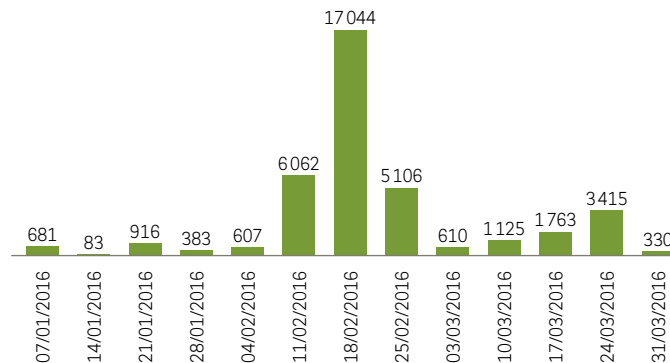
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 31 mars 2016	
Nombre de parts à la vente	1522
En % du nombre total de parts	0,09%
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 2016

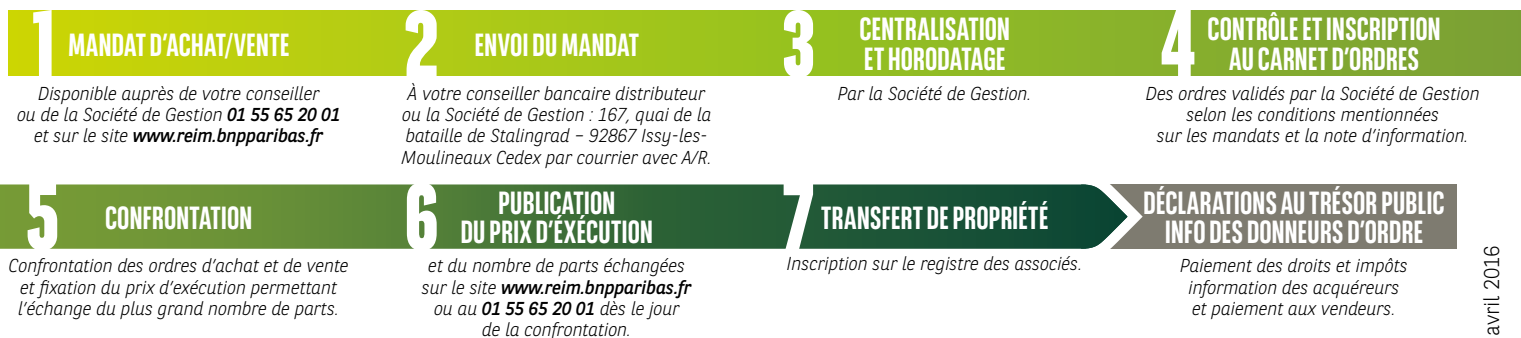


### Nombre de parts échangées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016



## 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)