



# France Investipierre

Bulletin trimestriel d'information 16-02 du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2016

## ► L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2016 a pu valablement délibérer, le quorum étant atteint.

L'ensemble des résolutions a été adopté à la majorité.

La nouvelle composition du Conseil de Surveillance est la suivante :

► **Président du Conseil de Surveillance**  
Patrick KONTZ

► **Vice-Président du Conseil de Surveillance**  
SCI PARISO,  
représentée par Marie-France VUILLIER

► **Membres du Conseil de Surveillance**  
Jean-Luc BRONSART

Jacques CHAUVEAU (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2016)

Alain COTA (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2016)

François FERRUS

Hubert MARTINIER

Banque MARTIN MAUREL,  
représentée par Olivier JOURDAIN

CARDIF Assurance Vie,  
représentée par Nathalie ROBIN

LZ OBSERVATOIRE, représentée par Lionel SABY  
(renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2016)

SCI AVIP SCPI Sélection,  
représentée par Pierre-Yves BOULVERT  
(renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2016)

SPIRICA,  
représentée par Daniel COLLIGNON

## ACQUISITION / CESSIONS

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016, 6 cessions d'actifs (plus une expropriation d'un tréfonds à Paris 17<sup>ème</sup> rue Mariotte) ont été signées représentant un volume de 2,58 M€, avec notamment la vente des actifs à Nantes (44), ZI du Perray, les Bureaux de la Colline à Saint-Cloud (92), le bâtiment C du Mini parc du Verger aux Ullis (91), et un actif situé à Saint-Pierre-du-Perray (91). Il n'y a pas eu d'acquisition réalisée ce trimestre.

## LE TRIMESTRE EN BREF

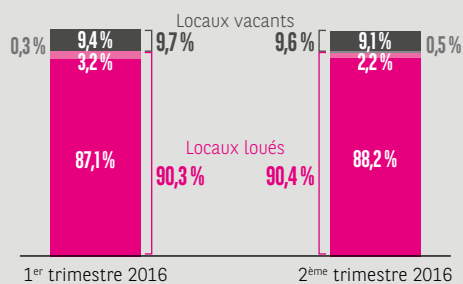
► Acompte sur dividende :

**1,45€ par part  
et 1,50€ par part  
au titre de plus-values**

► Dernier prix d'exécution de la part :

**222,22€**

► 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 :

**142**

► Loyers facturés :

**6,9 M€**

► **5 entrées et 9 libérations**

► **14 036 associés**

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



► Actif de bureau situé à Limonest (69), 3 630 m<sup>2</sup> ont été libérés au 15 juin 2016. Déjà 1 bail signé et 2 autres baux en cours de signature pour un total de 2 866 m<sup>2</sup>.

Découvrez les fonctionnalités de votre Espace Associé sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les résultats du vote sur le Brexit ont bousculé les prévisions. Pour le peuple britannique, bien sûr, mais aussi pour les citoyens de l'Europe continentale, c'est une onde de choc dont il est difficile pour le moment de mesurer les conséquences. Les premières, d'ordre politique et monétaire, ont été immédiates au Royaume-Uni, avec une tendance des acteurs et des marchés à « sur-réagir », propre à ce type de circonstances.

Dans ce contexte, il est important de rappeler très clairement qu'aucune des SCPI gérées par BNP Paribas REIM France ne détient d'immeuble au Royaume-Uni. Aucun loyer n'est facturé en livre sterling ; aucun locataire ne règle son loyer en livre sterling.

À ce stade, avec toutes les précautions qui s'imposent, il n'est pas interdit de penser que certaines villes en Europe continentale, parmi lesquelles Paris, pourraient bénéficier de décisions d'investissement plus affirmées.

L'heure est à la vigilance mais non à l'inaction. Votre société de gestion reste plus que jamais concentrée sur ses objectifs d'améliorer le taux d'occupation financier et de conforter les résultats de vos sociétés.

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ► SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier « ASPIM », net des franchises de loyer (les locaux loués sous franchise étant considérés comme des locaux vacants) a légèrement augmenté au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 pour s'établir à 88,2% (contre 87,1% le trimestre précédent).

Votre SCPI a reloué essentiellement des surfaces de bureau, au total 1 008 m<sup>2</sup>, pour un loyer annuel de l'ordre de 196 K€. 5 actifs sont concernés, localisés à Boulogne (92), Versailles (78), Vélizy (78), St-Germain-en-Laye (78) et Paris 8<sup>ème</sup> (75). Ce trimestre, 9 libérations ont été enregistrées, portant sur 3 644 m<sup>2</sup> et représentant un loyer de 617 K€.

Deux congés concentrent à eux seuls près de 60% des surfaces libérées :

- à Limonest (69), 3 630 m<sup>2</sup> de bureau ont été libérés par leur occupant après 6 années de location, représentant un loyer de 290 K€. Ce congé, effectif depuis le 15 juin 2016, a peu d'impact sur le TOF du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016. 837 m<sup>2</sup> sont d'ores et déjà reloués à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016 et d'autres négociations sont en cours, pour un total de 2 866 m<sup>2</sup>.
- à Bois-Guillaume (76), au Technoparc des Bocquets, ce sont 776 m<sup>2</sup> de bureau qui ont été libérés au 8 avril 2016, représentant un loyer de 80 K€.

N'est pas comptabilisé dans ces libérations, le congé d'un locataire sur 1 307 m<sup>2</sup> de bureau rue Descombes à Paris 17<sup>ème</sup>. Ce congé était à la date du 30 juin 2016. Le preneur est toujours en place avec l'accord du bailleur. Des négociations sont en cours pour proroger son bail jusqu'au 31 décembre 2017.

### ► DISPENSE DE PRÉLÈVEMENTS

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense :

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers et des revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux. Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « télécharger la documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 3).

Les associés concernés, pour 2017, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2016 à l'adresse suivante : BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 juillet 2016	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
<b>Acompte 2<sup>ème</sup> trimestre 2016, par part</b>	1,45€		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>	-	1,45€/part + 1,50€/part**	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>	-	2,95€/part	1T <b>2,95€ /part</b>
<b>Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles**, par part</b>	1,50€		<b>Distribution 2015 : 11,80€/part</b>
		<b>Prévision de distribution 2016 : entre 11,70€/part et 11,90€/part</b>	

\* Sauf cas de dispense justifié

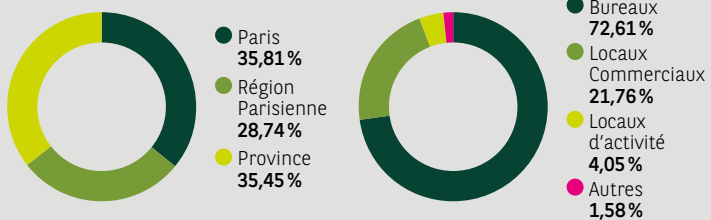
\*\* Distribution de plus-values immobilières décidées en assemblées générales du 23 juin 2016 et du 16 juin 2015.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 5 entrées : **1 008 m<sup>2</sup>**    ► Total des loyers des entrées : **196 K€**

► 9 libérations : **3 644 m<sup>2</sup>**    ► Total des loyers des libérations : **617 K€**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2016\*



\* en % des valeurs vénales 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.

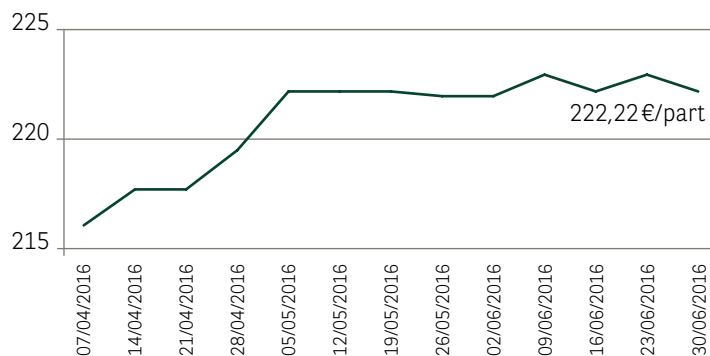
## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	
Nombre de parts échangées	14 411
Prix d'exécution moyen, net vendeur	221,07 €/part
Dernier prix d'exécution (30/06/2016)	222,22 €/part
Dernier prix acquéreur*	244,00 €/part

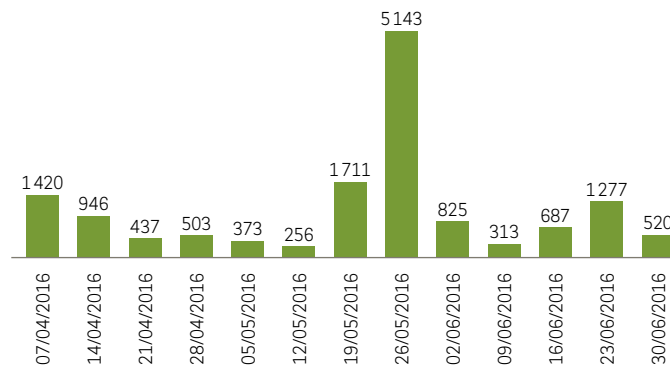
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 30 juin 2016	
Nombre de parts à la vente	695
En % du nombre total de parts	0,04%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

### Évolution du prix d'exécution au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016



### Nombre de parts échangées au cours du 2<sup>ème</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.

<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)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change