

**En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2017 et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets personnels et professionnels.**

BNP Paribas REIM France a le plaisir de vous annoncer le lancement prochain de la **SCPI Opus Real**. Cette nouvelle SCPI aura la particularité d'investir principalement dans l'immobilier d'entreprise en Allemagne. Elle offrira ainsi la possibilité à ses souscripteurs de diversifier leur patrimoine et de profiter des opportunités du marché allemand.

Le marché des bureaux en Île-de-France a réalisé une belle performance en 2016. Avec plus de 2,4 millions de m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année, les volumes placés affichent une hausse de 7% par rapport à la même période en 2015 et restent supérieurs à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m<sup>2</sup>. Cette évolution s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (+23% sur un an).

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France aura enregistré une baisse significative, passant en un an de 7,4% à 6,7% au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le plus fort recul de l'offre s'observe dans la capitale qui atteint un taux de disponibilité de seulement 3,3%. Les niveaux d'offre demeurent, cependant, particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (12,2%). Les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées comme dans Péri-Défense (27%) ou la Boucle Sud (23%).

Le **marché locatif des bureaux en régions** devrait être compris entre 1,4 et 1,5 millions de m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble de l'année 2016, soit un niveau bien supérieur à la moyenne 10 ans (+8%). Lyon restera de loin le premier marché régional avec plus de 275 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2016. Concernant les valeurs locatives sur l'ensemble des régions, elles restent stables dans les principaux marchés régionaux.

Les **volumes investis** sur l'ensemble de l'année 2016 (30,4 milliards d'euros) sont proches de la performance historique enregistrée un an auparavant (31,8 milliards d'euros).

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, la nouvelle principale sur les marchés financiers aura été la hausse significative des taux longs. Ainsi, le rendement de l'obligation assimilable du Trésor français (OAT) à 10 ans sera passé en l'espace de deux mois de 0,2% à 0,7% fin novembre 2016. Depuis cette remontée brutale, les taux se sont stabilisés autour de 0,75%.

La remontée des taux obligataires devrait favoriser la fin de la baisse des taux de rendement « prime » d'ici fin 2017, notamment dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA) qui pourrait connaître un point bas de 3%. Une remontée des taux longs obligataires français en 2017 (1,1%) positionnerait le « spread » entre le taux « prime » Paris QCA et l'OAT 10 ans à un niveau encore élevé (190 points de base contre 150 points de base en moyenne historique), sans impact majeur sur le niveau des prix de l'immobilier.



# France Investipierre

Bulletin trimestriel d'information 16-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017

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

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale ordinaire de France Investipierre se tiendra le 20 juin 2017. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

### ► ISF 2017 – DÉCLARATIONS FISCALES

La moyenne des prix nets vendeur (prix d'exécution) de 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.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les déclarations fiscales seront 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 seront également adressés par courrier.

### ► SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier « ASPIM » (les locaux loués sous franchise de loyer étant considérés comme des locaux vacants) du 4<sup>ème</sup> trimestre est de 87,3%. Il reste très proche de celui du trimestre précédent, où il s'établissait à 87,9%.

Le TOF Brut, quant à lui, est de 90,7% (contre 90,5% au 3<sup>ème</sup> trimestre).

Votre SCPI a reloué un total de 1 715 m<sup>2</sup> toutes surfaces confondues, pour un loyer annuel de près de 232 K€. Ces relocations ont notamment concerné les actifs d'Antibes (06), avec la relocation de 450 m<sup>2</sup> de commerces pour un loyer de 120 K€, et de Garges-les-Gonesse (93) avec la relocation de 764 m<sup>2</sup> d'entrepôts (quote-part de la SCPI France Investipierre) représentant un loyer de 45 K€ (quote-part de la SCPI France Investipierre). À noter que sur ces surfaces d'entrepôts, le nouveau bail a pris effet dès le lendemain de la libération des locaux par le précédent occupant.

Une négociation a porté sur l'actif de Rumilly (74) qui totalise 16 736 m<sup>2</sup> d'entrepôts.

Une révision à la baisse du loyer de près de 19% a été consentie contre la signature d'un nouveau bail d'une durée ferme de 9 ans. Cet actif représente près de 2% des loyers de votre SCPI. Cette pérennité des loyers autorise maintenant votre société de gestion à envisager différentes stratégies relatives à cet actif.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, 6 libérations ont été constatées, portant sur 1 900 m<sup>2</sup> et représentant un loyer de 396 K€. La principale libération a concerné l'actif du 156, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92) pour 201 K€.

### ► ACQUISITION ET CESSIONS

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, 3 actifs ont été cédés, représentant un volume de 771 K€ : Le Central 2 à Noisy-Le-Grand (93), l'actif de la Rue Graham Bell à Metz (57) ainsi que le dernier lot détenu dans l'immeuble le Collégien (77).

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de ce trimestre.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 janvier 2017	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
<b>Acompte 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, par part</b>	2,95 €	2,95 € /part	4T 2,95 € /part
<b>Dont revenus de capitaux mobiliers</b>	-	2,95 € part	3T 2,95 € part
<b>Prélèvements sociaux (15,5%)</b>	-	1,45 €/part + 1,50 €/part**	2T 1,45 €/part + 1,50 €** /part
<b>Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)</b>	-	2,95 € /part	1T 2,95 € /part
		<b>Distribution 2016 : 11,80 €/part</b>	<b>Distribution 2015 : 11,80 €/part</b>

\* Sauf cas de dispense justifié.

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

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 5 entrées :	► 1 renouvellement :	► 6 libérations :
<b>1 715 m<sup>2</sup></b>	<b>16 736 m<sup>2</sup></b>	<b>1 900 m<sup>2</sup></b>
► Total des loyers des entrées :	► Total des loyers du renouvellement :	► Total des loyers des libérations :
<b>232 K€</b>	<b>661 K€</b>	<b>396 K€</b>

## LE TRIMESTRE EN BREF

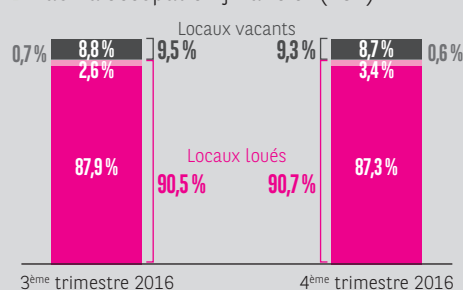
► Acompte sur dividende :

**2,95 € par part**

► Dernier prix d'exécution de la part :

**229,00 €**

► 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**

► Loyers facturés :

**6,5 M€**

► **5 entrées, 6 libérations et 1 renouvellement**

► **13 886 associés**

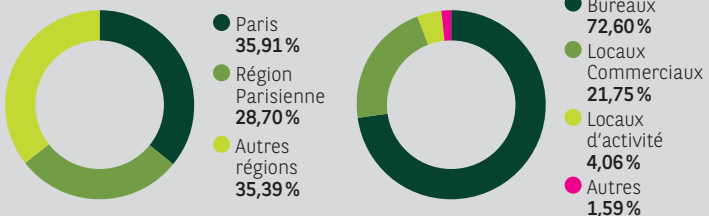
## L'ACTIF DU TRIMESTRE



► **Entrepôt d'une surface totale de 16 736 m<sup>2</sup> situé à Rumilly (74)**

Renouvellement anticipé du bail - signature d'un nouveau bail de 9 ans fermes.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2016\*



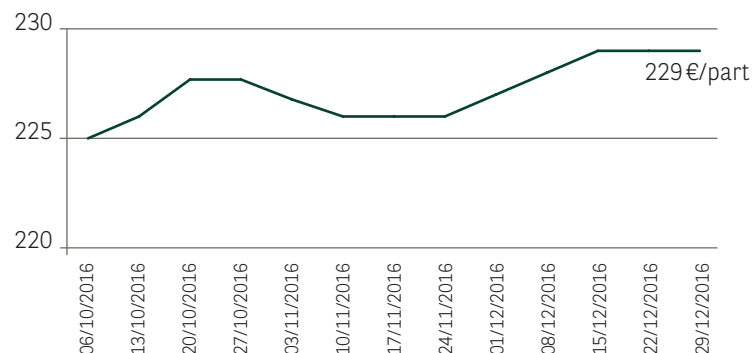
\* en % des valeurs vénables au 31/12/2015 corrigées des acquisitions et des cessions.

## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2016	
Nombre de parts échangées	12 341
Prix d'exécution moyen, net vendeur	226,97€/part
Dernier prix d'exécution (29/12/2016)	229,00€/part
Dernier prix acquéreur*	251,44€/part

\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion. Pour mémoire, au 31/12/2015, le prix d'exécution était de 210,00€ par part, soit un prix d'acquéreur de 230,58€ par part.

### Évolution du prix d'exécution au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016



## CHIFFRES CLÉS

Capital statuaire au 31/12/2016 :	257 233 950 €	Distribution 2016 <sup>(1)</sup> :	11,80€/part
Nombre de parts au 31/12/2016 :	1 686 780	TOF «ASPIM» au 31/12/2016 <sup>(2)</sup> :	87,3%
Valeur vénale <sup>(3)</sup> :	443,89 M€ 263,16€/part	TOF brut au 31/12/2015 <sup>(2)</sup> :	90,7%
Valeur de réalisation <sup>(3)</sup> :	424,20 M€ 251,48€/part	Surface <sup>(3)</sup> :	183 602 m <sup>2</sup>

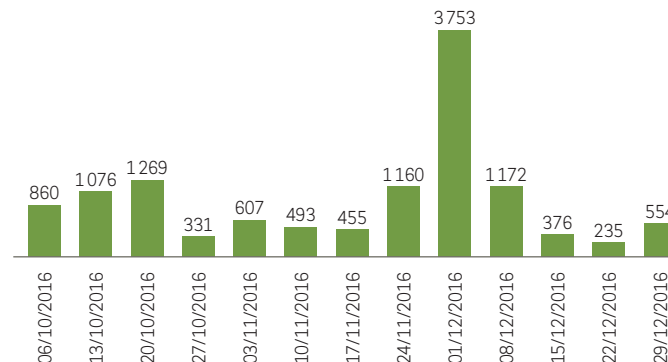
<sup>(1)</sup> Dont 1,50€ au titre des plus-values immobilières réalisées.

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

<sup>(3)</sup> Chiffres au 31/12/2015 (les valeurs au 31/12/2016 seront publiées dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)).

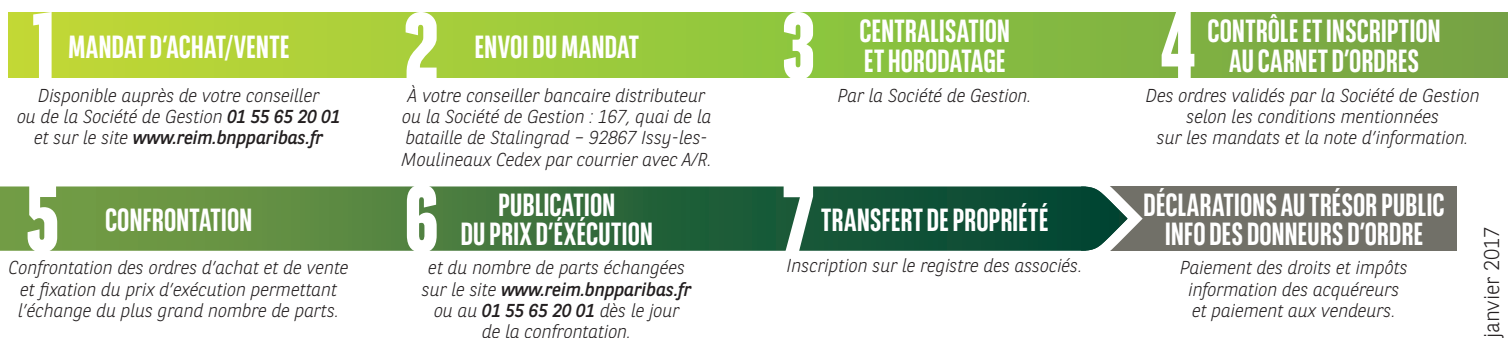
Ordres en cours au 31 décembre 2016	
Nombre de parts à la vente	284
En % du nombre total de parts	0,02%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

### Nombre de parts échangées au cours du 4<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.



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)