



# France Investipierre

Bulletin trimestriel d'information 17-02 du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2017

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2017 a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint.

L'ensemble des résolutions a été adopté.

À l'issue de cette assemblée, la composition du Conseil de surveillance est la suivante :

• **Président du Conseil de surveillance**

Patrick KONTZ (renouvellement lors de l'Assemblée Générale et du Conseil de surveillance du 20 juin 2017)

• **Vice-Président du Conseil de surveillance**

SCI PARISO, représentée par Marie-France VUILLIER

• **Membres du Conseil de surveillance**

Jean-Luc BRONSART

Jacques CHAUVEAU

Alain COTA

François FERRUS

Hubert MARTINIER (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2017)

Banque MARTIN MAUREL, représentée par Paul REUGE (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2017)

CARDIF Assurance Vie, représentée par Nathalie ROBIN (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2017)

LZ OBSERVATOIRE, représentée par Lionel SABY

SCI AVIP SCPI Sélection, représentée par Pierre-Yves BOULVERT

SPIRICA, représentée par Daniel COLLIGNON

## 1<sup>ère</sup> ÉDITION DU BAROMÈTRE SATISFACTION

## CLIENTS DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Du 24 avril au 8 mai 2017, BNP Paribas REIM France a sollicité les associés qui avaient transmis une adresse email (au nombre de 25 000) pour répondre à une enquête de satisfaction clients.

BNP Paribas REIM France souhaite mieux comprendre les attentes et la perception de ses clients en matière de gestion de leur patrimoine.

Plus de 2 500 clients, détenteurs de parts de SCPI, ont répondu à cette enquête.

Le résumé complet des résultats de la 1<sup>ère</sup> édition du Baromètre satisfaction clients de BNP Paribas REIM France est disponible dans la rubrique « Actualités » de notre site internet : [www.reim.bnpparibas.fr/actualites](http://www.reim.bnpparibas.fr/actualites)

BNP Paribas REIM France a d'ores et déjà pris en compte les résultats de cette enquête pour améliorer la satisfaction de ses associés, et évaluera sa progression en reconduisant ce baromètre chaque année.

## LE TRIMESTRE EN BREF

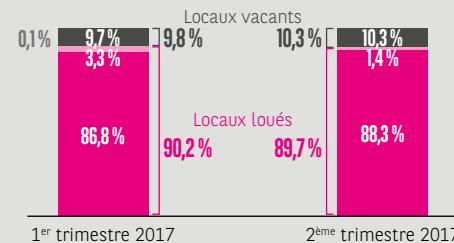
► Acompte sur dividende :

**1,45 €/part sur le résultat et 1,50 €/part au titre des plus-values**

► Dernier prix d'exécution de la part :

**248,00€**

► Taux d'occupation financier (TOF) :



► Nombre d'immeubles :

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

► Loyers facturés :

**7 M€**

**3 libérations**

**13 783 associés**

**82 %** des associés de BNP Paribas REIM France sont satisfaits des performances de leurs produits.

**57 %** des associés épargnent pour s'assurer un complément de revenus.

**52 %** des associés de BNP Paribas REIM France privilégiennent l'Immobilier Pierre Papier pour leur épargne.

## DÉCOUVREZ LE NOUVEAU SITE BNP PARIBAS REIM FRANCE SUR [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Comme vous en avez été certainement informés, BNP Paribas Real Estate, groupe auquel BNP Paribas REIM France appartient, a fait l'objet de la cyberattaque internationale du mardi 27 juin dernier. Celle-ci a neutralisé l'accès à nos systèmes informatiques, sans toutefois atteindre les données. Ni la banque ni ses autres métiers n'ont été impactés.

Tout est mis en œuvre pour assurer la continuité de notre activité et pour un retour à la normale dans les meilleurs délais. Les chiffres publiés dans ce bulletin ont été calculés sur la base des informations disponibles. Si nécessaire, ils feront l'objet d'ajustements dans le prochain bulletin trimestriel.

Pour toutes questions, vous pouvez joindre vos interlocuteurs habituels par téléphone ou par email. Vous pouvez également consulter par internet le site web [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et votre espace associé SCPI.

La société de gestion vous souhaite un bel été.

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

► SITUATION LOCATIVE

Au 2<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 88,3%, en augmentation par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 où il s'établissait à 86,8%. Cette hausse de 1,5 point s'explique principalement par la fin de certaines franchises de loyer. Ces dernières représentent 1,4% des loyers potentiels au 2<sup>ème</sup> trimestre contre 3,3% au trimestre précédent. Cet effet a été partiellement compensé par la diminution du TOF brut qui s'élève à 89,7% (contre 90,2% au 1<sup>er</sup> trimestre 2017) du fait du départ d'Exaprobe sur l'actif de Vélizy-Villacoublay - rue du Petit Clamart (613 m<sup>2</sup> libérés pour un loyer de 700 €).

► ACQUISITIONS / CESSIONS

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017, votre SCPI a procédé à l'acquisition de bureaux dans une copropriété située rue de Longchamp à Paris 16<sup>ème</sup>, pour un montant de 13 M€ (taux de rendement net de 3,80%) et a conclu son premier investissement indirect via la prise de participation à hauteur de 10 M€ (soit 14,5% du capital) dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1, spécialisé dans l'hôtellerie de plein air (taux de rendement immobilier de 5,95%). Ces deux acquisitions ont été financées à 100% par un emprunt à long terme (taux fixe de 1,04% sur 7 ans). Votre Société de Gestion a profité de cette consultation auprès de plusieurs établissements bancaires pour refinancer aux mêmes conditions le prêt mis en place lors de l'acquisition de l'immeuble Onix à Lille en 2012 (prêt précédent : taux variable couvert à hauteur de 3,35%).

Deux cessions ont été signées au cours du trimestre : l'actif de la rue Baile à Caen (14) a été vendu le 22/05/2017 au prix de 410 K€ et l'actif du 9/11, avenue du Val de Fontenay à Fontenay-sous-Bois (94) a été cédé le 30/06/2017 au prix de 1 765 K€.

Par ailleurs, 3 promesses de vente ont également été signées pour un prix de vente total de 1 580 K€ : (i) un immeuble situé à Rouen/Mont-Saint-Aignan (76) le 12/04/2017 pour un montant de 610 K€, (ii) un immeuble à Bois-Guillaume (76) le 29/06/2017 pour un montant de 500 K€ et (iii) un actif à Tours Saint-Avertin le 30/06/2017 pour un prix de 470 K€.

► DISPENSE DE PRÉLEVEMENTS

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 « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, pour 2018, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2017 à l'adresse suivante : BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la batte de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 juillet 2017

Acompte 2<sup>ème</sup> trimestre 2017, par part

2017

4T

2016

2,95 €/part

Dont revenus de capitaux mobiliers

3T

2,95 €/part

Prélèvements sociaux (15,5%)

2T

1,45 €/part + 1,50 €/part\*\*

Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR\* et prélèvement sociaux (39,5%)

1T

2,95 €/part

Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles\*\*, par part

1,50 €

2,95 €/part

\* Sauf cas de dispense justifié.

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

Prévision de distribution 2017 : entre 11,70 €/part et 11,90 €/part

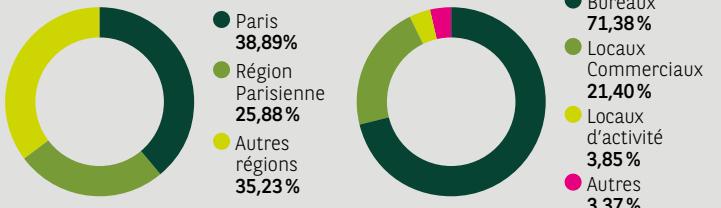
Distribution 2016 : 11,80 €/part

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 3 libérations : **2 098 m<sup>2</sup>**

► Total des loyers des libérations : **278 K€**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2017\*



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

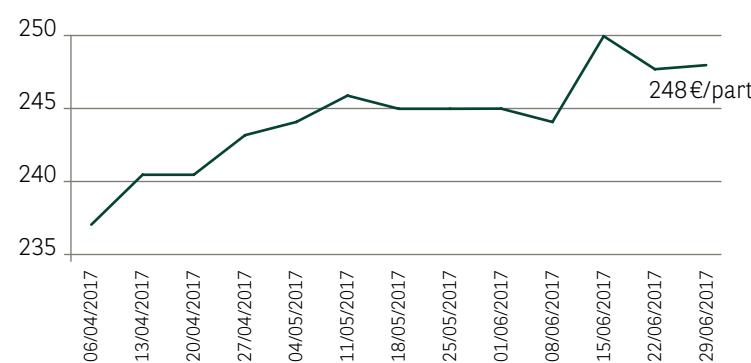
## LE MARCHÉ DES PARTS

### Transactions réalisées au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017

Nombre de parts échangées	8 982
Prix d'exécution moyen, net vendeur	244,29 €/part
Dernier prix d'exécution (29/06/2017)	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.

### Évolution du prix d'exécution au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017



## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2016

► Capital statutaire:	<b>257 233 950 €</b>	► Distribution 2016 <sup>(1)</sup> :	<b>11,80 €/part</b>
► Nombre de parts :	<b>1 686 780</b>	► TOF «ASPIM» <sup>(2)</sup> :	<b>87,3 %</b>
► Valeur vénale <sup>(3)</sup> :	<b>449,05 M€</b>	► TOF brut <sup>(2)</sup> :	<b>90,7 %</b>
	<b>266,21 €/part</b>		
► Valeur de réalisation:	<b>433,72 M€</b>	► Surface :	<b>184 254 m<sup>2</sup></b>
	<b>257,13 €/part</b>		

<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.

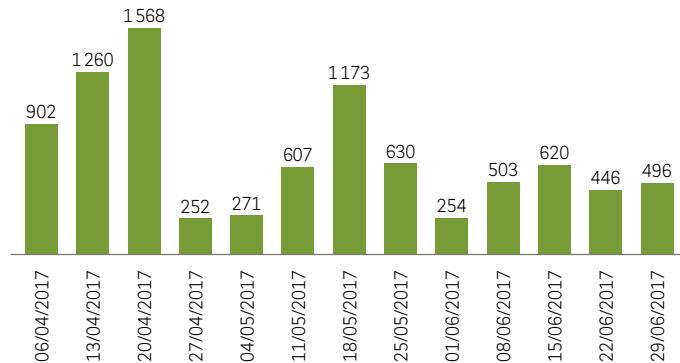
<sup>(3)</sup> Valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement.



### Ordres en cours au 30 juin 2017

Nombre de parts à la vente	219
En % du nombre total de parts	NS
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

### Nombre de parts échangées au cours du 2<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.

### 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE

Disponible auprès de votre conseiller ou de la Société de Gestion 01 55 65 20 01 et sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

### 2 ENVOI DU MANDAT

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.

### 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE

Par la Société de Gestion.

### 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES

Des ordres validés par la Société de Gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.

### 5 CONFRONTATION

Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.

### 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

et du nombre de parts échangées sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) ou au 01 55 65 20 01 dès le jour de la confrontation.

### 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Inscription sur le registre des associés.

### 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC INFO DES DONNEURS D'ORDRE

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 assumés 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**