



Bulletin trimestriel d'information 17-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018



**PROFIL DE LA SCPI**

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/12/2017 **257 233 950 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/12/2017 **1 686 780**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/12/2017 **13 706**

...  
AU 31/12/2016 **13 886**

**VALEUR VÉNALE\*\***  
AU 31/12/2016 **449,05 M€**

\*\* Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/12/2017 **132**

(dont 5 immeubles détenus indirectement)

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/12/2017 **209**

**SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE**  
AU 31/12/2016 **184 254 m<sup>2</sup>**

**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*\***

(AU 31/12/2017)

\*\*\* En % des valeurs vénales au 31/12/2016, corrigées des acquisitions et cessions 2017, participations incluses.



**PARIS** **39,18 %**

**RÉGION PARISIENNE** **25,54 %**

**AUTRES RÉGIONS** **35,28 %**

**RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF**

(AU 31/12/2017)

**BUREAUX** **70,69 %**

**LOCAUX COMMERCIAUX** **21,92 %**

**ENTREPÔTS / LOCAUX D'ACTIVITÉ** **3,94 %**

**AUTRES** **3,45 %**

**PRINCIPAUX INDICATEURS**

**DISTRIBUTION**  
(4<sup>ème</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)  
**2,95 €/PART**

**DISTRIBUTION**  
2017  
**11,80 €/PART**

**TOF ASPIM**  
AU 31/12/2017  
**90,6 %**

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART AU 28/12/2017**  
**244,00 €**

**VALEUR VÉNALE PAR PART AU 31/12/2016**  
**266,21 €\***

\* La valeur vénale au 31/12/2017 sera publiée dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.

**LA VIE DE LA SCPI**

**Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2018 – Déclaration fiscale 2017**

L'ISF est remplacé, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, par l'IFI. Il est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3M€. L'assiette de l'IFI est composée des biens immobiliers et des actions et parts de fonds immobiliers à hauteur de leur quote-part représentative de biens immobiliers, diminué de l'endettement.

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNPP REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2017 au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et sur votre Espace Associé.

**Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)**

Le PFU s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur les revenus de capitaux mobiliers perçus par les personnes physiques résidentes en France. À partir de cette date, l'impôt sur le revenu est calculé par application de plein droit d'un taux forfaitaire de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement forfaitaire obligatoire de 30%. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8%. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30% pour les personnes morales non résidentes. **Pour plus d'informations : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)**

**ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE**

**Activité locative du trimestre**

**ENTRÉES**  
pour un total des loyers de :

**410 K€**

**LIBÉRATIONS**  
pour un total des loyers de :

**150 K€**

**RENOUVELLEMENT**  
pour un total des loyers de :

**221 K€**

**LOYERS FACTURÉS**

**7 M€**

**Taux d'occupation financier**



- Locaux loués : **93,7%**
- TOF «ASPIM» **90,6%**
- Locaux loués en franchises de loyers **3,1%**
- Locaux vacants : **6,3%**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **0,0%**
- Locaux disponibles à la location **6,3%**

**TOF «ASPIM» EN LÉGÈRE AUGMENTATION COMPARÉ AU 3T 2017**  
**+0,6 %**

Rappel : au 31/12/2016, le TOF «ASPIM» était de 87,3% et le TOF «BRUT» de 90,5%.

**Situation locative**

La hausse du TOF «ASPIM» (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme vacants) de 0,6% ce trimestre s'explique principalement par l'augmentation du TOF brut qui s'élève à 93,7% (contre 90,8% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017) due principalement (i) aux cessions, au cours du trimestre, des actifs vacants de Guyancourt (78), rue d'Enghien à Paris 10<sup>ème</sup> et Toulouse Caffarelli (31) et (ii) à la relocation de 487 m<sup>2</sup> de bureaux avenue des Ternes à Paris 17<sup>ème</sup> (cf. actif du trimestre).

Cet effet positif a été partiellement neutralisé par l'augmentation de la part des franchises de loyer (ces dernières représentent 3,1% des loyers potentiels au 4<sup>ème</sup> trimestre, contre 0,8% au trimestre précédent) notamment sur la tour Franklin à Puteaux (92).

**Acquisitions et cessions**

Six cessions ont été signées au cours du trimestre pour un prix net vendeur total de 14 520K€ (à comparer à une valeur d'expertise de 9 441K€ au 31 décembre 2016 – le prix de vente de Paris 10<sup>ème</sup> - rue d'Enghien contribue en particulier à cet écart positif avec la valeur vénale avec +1,9M€).

Ces cessions concernent principalement des immeubles de bureaux : Versailles-Chantiers (78), rue d'Enghien à Paris 10<sup>ème</sup>, place des frères Montgolfier à Guyancourt (78) et place Alphonse Jourdain à Toulouse (31). Hormis Toulouse (partiellement occupé), tous ces actifs étaient totalement vacants et n'apportaient pas leur contribution à la performance de la SCPI.

Il n'y a pas eu d'acquisition réalisée sur le trimestre.



**LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Cher(e) associé(e),

Toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous souhaite ses meilleurs vœux pour l'année 2018.

**Réussite et succès dans tous vos projets à venir !**

À l'occasion de cette nouvelle année, découvrez le **nouveau bulletin trimestriel de France Investipierre**.



Retrouvez les actualités de votre SCPI et les informations relatives au fond sur le site de BNP Paribas REIM France :

**[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)**

Découvrez également votre espace associé et ses fonctionnalités.



L'ACTIF DU TRIMESTRE

Prise à bail par Usana Health Sciences des 487 m<sup>2</sup> de bureaux, suite à leur reconstruction livrée en septembre 2017 (bail 6/9 ans).



**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**

L'assemblée générale annuelle de France Investipierre se tiendra le **20 juin 2018**.

Elle se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

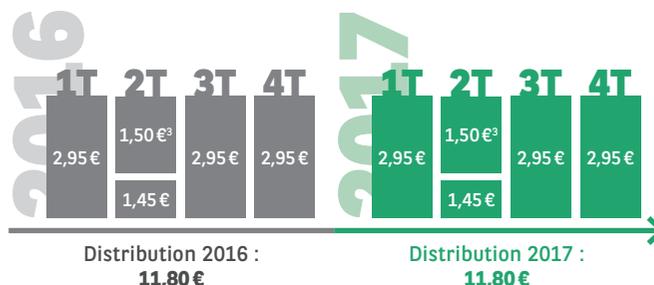
### DATE DE PAIEMENT

#### ACOMPTÉ DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017, PAR PART

- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières<sup>1</sup>
- » Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)
- » Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR<sup>2</sup>

25/01/2018  
2,95 €

### Rappel des distributions (en € / part)



<sup>1</sup> France Investipierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCL. L'OPCL perçoit des loyers et distribue des dividendes à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 12,8%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2%. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'Etat de résidence (une note explicative des prélèvements appliqués à la source est jointe à l'avis de distribution, en cas de versement de dividendes).

<sup>2</sup> Sauf cas de dispense justifié.

<sup>3</sup> Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées des 23 juin 2016 et 20 juin 2017.

## LE MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs du trimestre

**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES**  
10 559

**MOYENNE TRIENNALE DU NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE 4T**  
11 577

**PRIX D'EXÉCUTION MOYEN, NET VENDEUR**  
248,00 €/PART

**DERNIER PRIX D'ACHAT DU TRIMESTRE AU 28/12/2017**  
267,91 €/PART

**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2017**  
11 123 SOIT 0,66 %  
(EN % DU NB TOTAL DE PARTS)

### Indicateurs historiques

#### Évolution de la valeur de réalisation et du prix d'exécution (par part)



- Évolution de la valeur de réalisation par part
- Évolution du prix d'exécution par part (prix net vendeur)

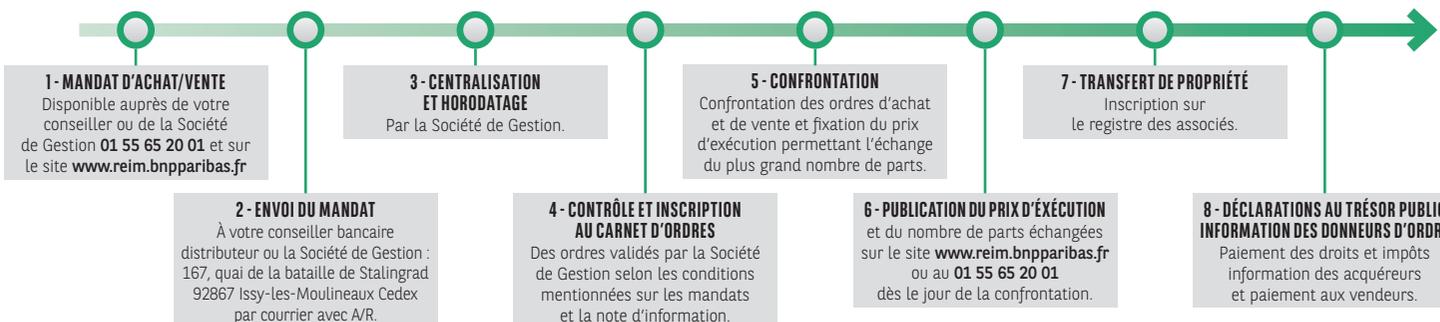
#### Taux de rendement interne au 31/12/2017

TRI 5 ans	TRI 10 ans
6,80%	7,54%

Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

## 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.



### Fixation du prix d'exécution

Fréquence : les ordres doivent être reçus et validés le jeudi à 12h au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi.

### Règles de jouissance

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 (Relation clients) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)